

ANLAGE 3

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nummer 674351/02 (ursprüngliche Nummer 67435/06) Campus Kartause (Kartäuserwall 24b) in Köln Altstadt/Süd eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

1. Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde am 25.05.2022 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 03.06.2022 bis zum 04.07.2022 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind sieben Stellungnahmen gegen die Planung eingegangen. Weitere drei Stellungnahmen ohne Bedenken wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingereicht.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie die Entscheidung durch den Rat dargestellt. Die einzelne Stellungnahme wurde unter geeigneten Überschriften nach Themen in Unterpunkte aufgegliedert. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Entscheidung durch den Rat verwiesen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1	Hinweis: Texte, die in der Stellungnahme Nr. 1 in Anführungsstrichen stehen, wurden aus der Begründung zum Bebauungsplan (Stand Öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch) zitiert.		
1.1	Fahrradstraße Der Kartäuserwall wird von vielen Schülern als Radweg zur Schule genutzt. Dies betrifft sowohl das Berufskolleg als auch das Humboldt Gymnasium. Der Verkehrsausschuss hat am 14.06.2016 beschlossen, dass der Kartäuserwall zur Fahrradstraße ausgebaut werden soll. Der Bebauungsplan sieht hier nunmehr eine Tiefgaragen Einfahrt vor.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	Aktuell ist bereits der westliche Abschnitt des Kartäuserwalls (westlich der Ulrichgasse) als Fahrradstraße ausgewiesen. Die Umsetzung des östlichen Abschnitts des Kartäuserwalls zur Fahrradstraße auf Höhe des Vorhabens soll zukünftig erfolgen. Eine Freigabe für den Kfz-Verkehr ist auch bei einer Ausweisung als Fahrradstraße möglich. Die Straßenverkehrsordnung (StVO) erlaubt in Fahrradstraßen eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

1 Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nummer 674351/02 Campus Kartause (Kartäuserwall 24b) in Köln Altstadt/Süd eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB

	<p>Wieso sollen dieser Beschluss und die Nutzung als Fahrradweg im Bauvorhaben nicht berücksichtigt werden?</p>		<p>Pkw und/oder Motorräder können zugelassen werden, dürfen den Radverkehr jedoch weder behindern noch gefährden.</p> <p>Bereits heute befinden sich im Kartäuserwall Ein- und Ausfahrten zu Stellplätzen, die erhalten bleiben müssen. Das Vorhaben erzeugt darüber hinaus keine relevante Zunahme des Verkehrsaufkommens und keinen relevanten Schwerverkehr, der für Gefahrensituationen bei einem erhöhten Radverkehrsaufkommen sorgen könnte. So treffen auf die beiden Knotenpunkte Kartäuserwall / Kartäuserhof sowie Ulrichgasse / Kartäuserwall in der Abendspitze, als maßgebliche Spitzenstunde, nur 30 bzw. 29 zusätzliche Fahrzeuge. Eine Freigabe der Fahrradstraße für den motorisierten Verkehr ist insgesamt umsetzbar und widerspricht somit nicht dem Beschluss, den Kartäuserwall zur Fahrradstraße umzubauen.</p> <p>Mögliche gestalterische Anpassungen des Straßenraumes (z.B. in Bezug auf das Längsparken am Fahrbahnrand) liegen in der Verantwortung der Stadt Köln und sind weitestgehend unabhängig von der Realisierung des Vorhabens.</p>
<p>1.2</p>	<p>Landschaftsplan „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“. Der vorgesehene Bebauungsplan erfüllt den Landschaftsplan nicht. Wie ist dies begründet?</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft keine Festsetzungen für das Plangebiet.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird jedoch überlagert vom Entwicklungsziel 6 des Landschaftsplans der Stadt Köln: „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“. Die Flächen des Entwicklungsziel 6 beinhalten u.a. Gebiete, die im Luftreinhalteplan für die Stadt Köln dargestellt sind. Der Landschaftsplan ist 1991 rechtskräftig geworden. Die Messungen des Luftreinhalteplans, auf denen die Darstellungen des Entwicklungsziels basieren, stammen aus 1982-1986.</p> <p>Für die dargestellten Teilräume bedeutet das Entwicklungsziel u.a. insbesondere:</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung, Verbesserung und Ergänzung geeigneter Pflanzungen zur Verhinderung der Schadstoffausbreitung und zur Verbesserung des Klimas - Erhaltung ökologisch wertvoller Bestände und Durchführung flächensparender Immissionsschutzmaßnahmen - Naturnahe Gestaltung und bevorzugte Errichtung vegetativer Immissionsschutzmaßnahmen, wo möglich - Eingliederung von Immissionsschutzwänden durch intensive Eingrünung mit Rankgewächsen - Zur kleinklimatischen Verbesserung sind insbesondere auch Bodenentsiegelungsmaßnahmen vorzunehmen. <p>Laut Landesnaturschutzgesetz NRW erstreckt sich „der Geltungsbereich des Landschaftsplans... auf den Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts“ (§ 7 (1) letzter Satz). Somit können sich auch die Entwicklungsziele nur auf den Geltungsbereich des Landschaftsplans erstrecken und sind im baulichen Innenbereich nicht anzuwenden, es sei denn es sind bestimmte Festsetzungen z.B. zu Grün- und Verkehrsflächen betroffen. Dies ist hier nicht der Fall.</p> <p>Unabhängig davon sieht der Bebauungsplan eine Reihe von Grünmaßnahmen vor (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünungen, Brunnen, etc.), die zumindest teilweise den vorgesehenen Zielen des Landschaftsplans entsprechen.</p>
1.3	<p>Höhenkonzept, Gebäudehöhe, Campanile Die Hauptbaukörper erfüllen das Konzept. Aber der Campanile und das Gebäude 1 „Wohnen und Gewerbe“ sind deutlich über dem vorgegebenen Höhenkonzept geplant.</p> <p>„Das südöstliche Gebäude schließt mit einem geneigten Dach (vier Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss) an die vorhandene, denkmalgeschützte Bebauung am Kartäuserwall 24a an. Dachform sowie Traufhöhe des Bestandes (64,42 m über NHN absolut 14,42 m bei einem Geländeni-</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Höhenkonzept Das “Höhenkonzept“ der Stadt Köln ist als gemeindliche (informelle) Planung beschlossen und fließt dementsprechend nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB als Belang in die Abwägung ein. Über die Abwägung der einzelnen Belange gegen- und untereinander entscheidet der Rat der Stadt Köln unter Berücksichtigung der nachfolgenden Erwägungen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gemäß Plan 2 zum Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt in einem homogenen Baufeld</p>

<p>veau von 50 m über NHN) werden aufgegriffen. Die Firsthöhe von 19,5 m unterschreitet die Firsthöhe des Bestandes (20 m), so dass insgesamt angemessene Übergänge entstehen.“</p> <p>Die geplante Höhe verstößt deutlich gegen das vom Rat der Stadt Köln am 23.07.2007 beschlossene „Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt.“</p> <p>Die Höhe des Bestandes sollte kein Maßstab sein. Zumal das anschließende Gebäude zur rechten Seite mit einem Geschoss weniger gebaut wurde. Dass diese Höhe über Eck fortgesetzt wird, ist nicht begründet. Die Fortführung im Innenbereich der weiteren geplanten Bebauung ist fast 5 Meter niedriger. Es wird zum einen die städtebaulich übliche Blockbebauung (die Umgebung Sachsenring, Kartäuserwall gegenüber dem Kirchengelände, der Kartäuserhof und die Kartäusergasse sind bis auf das Kirchengelände im Block bebaut siehe auch Seite 5) nicht fortgeführt und entgegen dem Höhenkonzept über Eck weitergebaut. Wünschenswert wäre die Einhaltung des Höhenkonzeptes. Der Campanile und das Gebäude 1 Wohnen und Gewerbe werden entsprechend niedriger gebaut.</p> <p>Die Höhe und Notwendigkeit des Campanile als Treppenturm wird mit der „stadträumlichen Fassung des Innenhofs“, „dient zur Visualisierung des Zugangs“ und ist „sichtbares Zeichen der Gesamtanlage“ begründet. Diese Begründung wird als nicht ausreichend empfunden. Ein Treppenhaus kann deutlich weniger prominent umgesetzt werden. Auf einen Zugang kann anders hingewiesen werden.</p>		<p>mit Traufhöhen / Gebäudehöhen von bis zu 15 m. In den homogenen Baufeldern sollen die vorhandenen maximalen Bauhöhen auch bei Neubaumaßnahmen beibehalten werden. Alle Hauptbaukörper, einschließlich des Gebäudeteils „Wohnen / Gewerbe“ halten die Höhenvorgaben ein. Lediglich der den Innenhof fassende „Campanile“ (Treppenturm) überschreitet die Vorgaben um 3,7 m.</p> <p>Hinsichtlich der Baustruktur stellt das Höhenkonzept das Plangebiet als „Sonderform / Solitär“ dar. Die südöstlich angrenzende Wohnbebauung am Kartäuserhof ist als Zeilenbebauung eingestuft. Das Höhenkonzept trifft keine Aussagen zur Weiterentwicklung der Baustruktur.</p> <p>Gebäudehöhen, Dachform, städtebauliche Struktur</p> <p>Bereits vor Durchführung der Mehrfachbeauftragung hat der Vorhabenträger eine städtebauliche Studie mit einer vergleichbaren Kubatur und Baumasse entwickeln lassen, die im Gestaltungsbeirat der Stadt Köln beraten wurde. Auf Grundlage der Empfehlungen des Beirates sowie in Abstimmung mit der Verwaltung wurden folgende Vorgaben für die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung erarbeitet:</p> <p><i>„Gebäudehöhen und Dachformen sind so zu wählen, dass harmonische Übergänge insbesondere zum denkmalgeschützten Bestand hergestellt werden. Der an die westliche Brandwand des denkmalgeschützten Hauses Kartäuserwall 24a zu planende Neubau soll sich dem gründerzeitlichen Bauensemble in Kontur und Höhenentwicklung anpassen und deren Trauf- und Firsthöhen nicht überschreiten. Entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats und des Amtes für Denkmalpflege ist im Anschlussbereich an den Bestand ein Mansard- oder Satteldach zu wählen. Das Grundstück soll mit bis zu vier Vollgeschossen bebaut werden.“</i></p> <p>Der vorliegende Entwurf ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung mit sieben Architekturbüros. Er setzt mit dem Gebäudeteil</p>
--	--	--

<p>Das Argument einer stadträumlichen Fassung des Innenhofes bedarf der Erläuterung. Die Beurteilungskommission, die den Entwurf ausgesucht hat, empfahl hinsichtlich des Campanile Folgendes: „Der Campanile als Treppenturm ist hinsichtlich Ausprägung und Anordnung an dieser Stelle weiterzuentwickeln. Die gestalterische Absicht der räumlichen Fassung des Platzes soll auf andere Weise gelöst werden.“</p>		<p>„Wohnen / Gewerbe“ die vorhandene Traufhöhe des benachbarten, denkmalgeschützten Bestandes fort. Der Entwurf wurde von der Jury unter anderem in Bezug auf die städtebauliche Konfiguration, die Einfügung in den Kontext sowie die geplanten Gebäudehöhen positiv beurteilt.</p> <p><i>„Mit den gewählten Dachformen, den Rücksprüngen im Dachgeschoss und den Gebäudehöhen fügt er (der Entwurf) sich angemessen und charmant, zugleich selbstbewusst in die Umgebung ein. Auch im Anschlussbereich an das Bestandsgebäude am Kartäuserwall entstehen stimmige Übergänge.“</i></p> <p>Der winkelförmige Gebäudeteil ermöglicht eine klare Raum- und Adressbildung zum Kartäuserwall und leitet zu den Nutzungen hin, die im nördlichen Grundstücksteil liegen. Die städtebauliche Struktur vermittelt dabei zwischen der östlich angrenzenden Blockrandbebauung und der westlich angrenzenden orthogonalen Hofstruktur.</p> <p>Das geneigte Dach schafft einen guten Anschluss an die denkmalgeschützte Bestandsbebauung am Kartäuserwall 24a; in Richtung Innenhof gelingt über das gewalmte Dach ein Übergang zu den Gebäuden mit Flachdach. Ein Entfall des Satteldachs oder Reduzierung der Anzahl an Geschossen würde unter anderem zu einer Verringerung an Wohnraum bzw. an sozialer Infrastruktur / an ergänzenden Nutzungen führen.</p> <p>Campanile Für die Lage, Höhe und Anordnung des Campanile wurden auch auf Anregung der Jury mehrere Varianten erarbeitet, vorgestellt und verwaltungsintern abgestimmt. Bei Reduzierung des Campaniles um ein Geschoss würde der von der Jury positiv beurteilte „Blickfang“ und Akzentuierung des Gesamtensembles fehlen. Bei vollständigem Entfall des Campaniles würde die von der Jury positiv beurteilte Raumbildung des Platzes verloren gehen. Da der</p>
--	--	---

			<p>Campanile für die Erschließung des Studierendenwohnens erforderlich ist, wurde die Planung auf Basis des fünfgeschossigen und leicht abgerückten Campaniles weiterentwickelt. Unter anderem wurden die Kubatur auf die Erfordernisse der Erschließung angepasst und die Begehbarkeit des obersten Geschosses für die Öffentlichkeit zurückgenommen. Der Campanile hält die Abstandsflächen zu allen Grundstücksgrenzen ein. Für die Nachbarschaft etwaig unzumutbare Einsichtnahme-Möglichkeiten werden durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung seiner Lage im innerstädtisch verdichteten Bereich nicht hervorgerufen. Der Errichtung eines flächenmäßig untergeordneten, jedoch akzentuierenden Hochpunktes wird Vorrang vor der Einhaltung des Höhenkonzepts eingeräumt.</p>
1.4	<p>Soziale Erhaltungssatzung Die soziale Erhaltungssatzung für das Severinsviertel wurde am 12.12.2019 beschlossen. Das Plangebiet ist nicht Teil der Satzung. Aber es grenzt an drei Seiten unmittelbar an das Satzungsgebiet.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden zwei Häuser auf dem Kartäuserhof verkauft, eine Mietpartei zieht weg. Aus den Gesprächen mit der Nachbarschaft entnehmen wir, dass bereits viele nach alternativen Wohnungen bzw. Häusern suchen, weil die Auswirkungen des geplanten Baus sie unmittelbar betreffen.</p> <p>Der geplante Bau wirkt negativ auf das unter Schutz stehende Gebiet. Eine Abwägung der Interessen ist nicht erfolgt.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Das Plangebiet ist nicht Teil des Satzungsgebietes der Erhaltungssatzung Nr. 28 für das Severinsviertel. Die Satzung hat das Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Bereiche mit Infrastruktureinrichtungen, wie das Plangebiet im Bestand, wurden somit nicht einbezogen.</p> <p>Im Severinsviertel stehen nun Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung bestehender baulicher Anlagen unter einem Genehmigungsvorbehalt. Bei Änderungen im Bestand sind vor allem die Auswirkungen auf die Struktur des Wohnungsbestandes, zum Beispiel Größe der Wohnungen, Anzahl der Räume, die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums sowie die daraus resultierende Miethöhe entscheidend.</p> <p>Unabhängig von der Lage außerhalb des Satzungsgebietes entspricht das geplante Neubauvorhaben mit der geplanten Nutzung aus Bildung, Wohnen, Verwaltung und Gastronomie der gemischten Nutzungsstruktur des Severinsviertels. Im Bereich des Wohnens sind vielfältige Typologien für unterschiedliche Zielgruppen geplant (Familien, Studierende, Menschen mit besonderen Bedürfnissen, evangelische Kommunität). Zudem wird ein Großteil des neu entstehenden Wohnraums nach den Richtlinien des geförder-ten Wohnungsbaus entstehen.</p>

<p>1.5</p>	<p>Denkmalschutz Dem Denkmalschutz wird nach unserem Empfinden nicht genüge getan. Es wurde die längste erhaltene Mauer Kölns aus dem 14. Jahrhundert freigelegt. Diese soll nun restauriert werden und mit dem geplanten Gebäude 2 auf 3 Meter Abstand und mit der Tiefgaragenauffahrt unmittelbar zugebaut werden.</p> <p>Die denkmalgeschützten Häuser Kartäuserhof 7 inklusive Hinterhaus und 9 werden durch den geplanten Bau verschattet und können rückseits nicht mehr gesehen werden. An die Denkmäler Kartäuserwall 22, 24 und 24a wird unmittelbar angebaut. Die Anmutung der Architektur der Häuser wird nicht angemessen berücksichtigt. Die Bauhöhe wird fortgeführt, sogar über Eck, so dass die Denkmäler eingeschlossen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Um die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, wurden diese erstmals im Zuge der Erarbeitung der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung ermittelt. Vorgaben zum Anschluss an die denkmalgeschützte Bebauung Kartäuserwall 24a, zu maximalen Gebäudehöhen sowie zum Umgang mit der denkmalgeschützten Mauer wurden aufgenommen und sind in die Planung eingeflossen. Zudem erfolgte eine denkmalpflegerische Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Mauer Bis zum Jahr 2021 war ein Großteil der denkmalgeschützten Mauer mit eingeschossigen Garagen zugebaut. Mit dem Abriss der Garagen, der Freistellung der Mauer, der standsicheren Sanierung und der in Teilbereichen erforderlichen baugleichen Reparatur unter Verwendung des Bestandsmaterials wird der dauerhafte Erhalt und die Wahrnehmbarkeit, insbesondere in dem denkmalpflegerisch hochwertigen nördlichen Grundstücksbereich verbessert. Die neuen Gebäudeteile Lehrküche, Veranstaltungssaal und Raum der Stille sind mit einem Abstand zur Mauer geplant, so dass diese vom Innenraum bzw. Freiraum vor der Mauer aus erlebbar wird.</p> <p>Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich der neuere, aus denkmalpflegerischer Sicht weniger bedeutende preußische Mauerteil. Vor diesen Bereich ist ein Gebäudeteil mit zwei unterschiedlichen Höhen geplant, das die Tiefgaragenrampe überdeckt. Beide Gebäudehöhen unterschreiten die Oberkante der Mauer. Eine Abdeckung der Rampe ist erforderlich, da eine offene Rampenausführung zu einem Schalleintrag auch in die benachbarten Wohnhöfe führen würde. Da sich der Anbau auf einen kurzen Teilabschnitt beschränkt, wird dem Anbau Vorrang vor einer Freistellung des gesamten Mauerteils gegeben.</p> <p>Im Vergleich zur Ausgangssituation wird die Wahrnehmbarkeit der Mauer insgesamt verbessert und der langfristige Erhalt der Mauer</p>
-------------------	--	--	---

			<p>mit der Umsetzung des mit den Denkmalbehörden abgestimmten Sanierungskonzepts gesichert.</p> <p>Umgebende Denkmäler Mit dem Vorhaben wird an die vorhandene, fensterlose Brandwand des Gebäudes Kartäuserwal 24a angebaut und die Blockrandbebauung fortgesetzt. Der geplante Gebäudeteil „Wohnen / Gewerbe“ nimmt die Traufhöhe und Dachform des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes Kartäuserwall 24a auf. In Richtung Innenhof gelingt über das gewalmte Dach ein Übergang zu den Gebäuden mit Flachdach. Der winkelförmige Gebäudeteil ermöglicht eine klare Raum- und Adressbildung mit einer Öffnung zum Kartäuserwall. Insgesamt vermittelt die städtebauliche Struktur zwischen der östlich angrenzenden Blockrandbebauung und der westlich angrenzenden orthogonalen Hofstruktur.</p> <p>Bei den umgebenden denkmalgeschützten Gebäuden handelt es sich um Gebäude, teilweise mit Hinterhäusern, die in einer Blockrandbebauung liegen. Die Architektur war aufgrund der städtebaulichen Integration in einen Blockrand nie auf eine allseitige Wahrnehmbarkeit angelegt. Zudem ist die rückseitige Wahrnehmbarkeit bereits heute durch den Verlauf der denkmalgeschützten Mauer eingeschränkt. Ein Anbau an die Denkmäler Kartäuserwall 22 und 24 ist nicht vorgesehen.</p> <p>Insgesamt sind durch das Vorhaben keine denkmalrechtlich relevanten Auswirkungen auf das jeweilige Erscheinungsbild oder die denkmalwerte Substanz der umliegenden Baudenkmäler und des städtebaulichen Ensembles zu erwarten.</p> <p>Die Fassadengestaltung wurde mit der Fortschreibung der Hochbauplanung konkretisiert. In diesem Zusammenhang wurde die „historisierende“ Ausprägung der Fassaden zurückgenommen.</p>
--	--	--	--

			<p>Die Verschattung / Besonnung der Umgebung wurde in einem Gutachten untersucht. Siehe Stellungnahme 1.16.</p> <p>Zu Gebäudehöhe siehe Stellungnahme 1.3.</p>
1.6	<p>Kindergartenplätze und Schulplätze</p> <p>„Die Fachverwaltung sieht keinen Bedarf für eine (mindestens 3-gruppige) Kindertagesstätte“. Das Angebot an Kindertagesstätten ist ohne den zusätzlichen Bedarf durch das Bauprojekt bereits nicht ausreichend. Auf die begrenzte Grundstücksgröße zu verweisen, ist bei der Größe des geplanten Objektes nicht nachzuvollziehen.</p> <p>Das gleiche gilt für das Angebot an Schulplätzen. Die Schulplätze der anliegenden Schule werden bereits jetzt per Losverfahren vergeben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Das geplante Wohnangebot richtet sich an unterschiedliche Zielgruppen (Familien, Studierende, Menschen mit besonderen Bedürfnissen, evangelische Kommunität), für die jeweils spezielle Wohntypologien angeboten werden sollen. Aufgrund der geplanten Wohnungstypologien mit einem hohen Anteil an Studierendenappartements und besonderen Wohnformen wird durch das Vorhaben ein geringer Bedarf an Kindergartenplätzen und Schulplätzen ausgelöst.</p> <p>Nach Abstimmung mit der Fachverwaltung liegt der projektbedingte Mehrbedarf im Bereich Kindertageseinrichtung deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts von 50 Betreuungsplätzen und kann abgelöst werden.</p> <p>Die Schüler*innen je Jahrgangsstufe im Primarbereich können in einer der umliegenden Schulen aufgenommen werden. Da das Vorhaben selbst nur einen geringen Bedarf an Kindergarten- und Schulplätzen auslöst, kann der grundsätzlich in der Innenstadt bestehende Bedarf auf dem Privatgrundstück nicht gelöst werden.</p>
1.7	<p>Baumasse, Gebäudehöhe</p> <p>„Eine Reduzierung der Bauhöhe oder Baumasse würde unter anderem zu einem Verlust an dringend benötigtem Wohnraum führen. Eine Unterbringung der Bildungseinrichtung in nur eingeschossigen Gebäudeteilen ist unter anderem aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich. Zudem würden durch eine Bauweise mit geringerer Anzahl an Geschossen eine unerwünschte Flächenversiegelung entstehen. „Insgesamt ist eine Geschossfläche von circa 9.152 qm (BGF (R) oberirdisch gesamt ca. 9.515 qm) geplant, die sich wie folgt verteilt“:</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Wie in der Begründung dargelegt, soll für die bestehende Bildungseinrichtung ein Neubau auf dem bisherigen Grundstück errichtet werden. Um den durchgängigen Betrieb der Bildungseinrichtungen gewährleisten zu können, muss das Vorhaben in zwei aufeinander folgenden Bauphasen realisiert werden. In der ersten Bauphase werden die neuen Räume für die Bildungseinrichtung gebaut und um ein neues, gastronomisches Angebot im Erdgeschoss ergänzt, das den Platz zusätzlich beleben soll. Auf den verbleibenden Flächen der ersten Bauphase ist Wohnen geplant. Nach Umzug der Bildungseinrichtungen in die neuen Räume kann der Bestandsbau abgerissen und die westliche Teilfläche neu bebaut werden. Um</p>

	<p>Bildungseinrichtung ca. 39% Wohnen ca. 46% Verwaltung ca. 11% Gastronomie ca. 4%</p> <p>Bei dem Bauvolumen ist es nicht ersichtlich, warum eine Reduzierung der Bauhöhe oder Baumasse zu einem Verlust von Wohnraum führen muss.</p>	<p>von den Synergieeffekte mit den umliegenden evangelischen Einrichtungen profitieren zu können, sind die Räume im Erdgeschoss für die Büros des Evangelischen Verwaltungsverbandes Köln-Nord vorgesehen. In den Obgergeschossen ist ausschließlich Wohnen geplant. Insbesondere in der zweiten Bauphase soll auf den freiwerdenden Flächen des vorhandenen Gebäudes durch Nachverdichtung ein Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Wohnraums geleistet werden.</p> <p>Eine Reduzierung der Gebäudehöhe oder Baumasse würde zu einer Reduzierung der Geschossfläche bzw. BGF (R) oberirdisch und damit unter anderem zu einer Verringerung des geplanten, dringend benötigten Wohnraums bzw. der sozialen Infrastruktur / der ergänzenden Nutzungen führen.</p> <p>Um dem prognostizierten Stadtwachstum Rechnung zu tragen, muss die Stadt Köln bis 2040 ca. 60.000 – 70.000 neue Wohneinheiten schaffen. Demnach hat die Stadt Köln einen erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen sowie an Flächen für Mischnutzungen. Grundsätzlich ist es städtebauliche Zielsetzung, die Innenentwicklung bereits gut erschlossener Bereiche zu fördern, um die Entwicklung im Außenbereich auf ein notwendiges Maß minimieren zu können.</p> <p>Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum, auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag über die Grundsätze des Kooperativen Baulandmodells hinaus, mindestens 40 % der Geschossfläche Wohnen als förderfähigen Wohnraum / öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Unabhängig hiervon beabsichtigt der Vorhabenträger im Falle einer Gewährung entsprechender Fördermittel, den Anteil auf circa 50 % zu erhöhen.</p>
--	--	---

			Zudem entsteht ein Angebot an Bildungseinrichtungen, Büroräumen und Gastronomie. Dies ist im Sinne einer funktionsgemischten Stadtentwicklung.
1.8	<p>Flächenversiegelung</p> <p>„Im Vergleich zum Bestand vergrößert sich der Anteil an bebauter, unterbauter bzw. befestigter Fläche bei Realisierung des Vorhabens von derzeit ca. 50 % auf ca. 80 %. Das in der Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung formulierte Ziel, 40-50 % des Plangebietes als begrünte Freifläche mit Bodenanschluss auszuweisen, wird nicht erreicht.“ Die Fläche soll zu 80 % versiegelt werden. Wir sehen keinen weiteren Spielraum für weitere unerwünschte Flächenversiegelungen. Es stellt sich die Frage, warum von dem ursprünglichen Ziel 40-50% begrünte Freifläche abgerückt werden soll?</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>In die Aufgabenstellung zur Mehrfachbeauftragung waren unterschiedliche Ziele und Empfehlungen aufgenommen. Hierzu gehörte auch die Empfehlung, möglichst 40 bis 50 % des Plangebiets als begrünte Freifläche mit Bodenanschluss auszuweisen. Die Umsetzbarkeit der Ziele wurde im Rahmen der Erarbeitung der konkreten Entwürfe durch die teilnehmenden Büros überprüft.</p> <p>In der Jurysitzung wurden von der Vorprüfung bei den einzelnen Arbeiten Abweichungen von den Zielen und Vorgaben erläutert. In Kenntnis der Sachlage hat die Jury den Entwurf zur weiteren Umsetzung mit der Maßgabe ausgewählt, die Freiraumplanung zu konkretisieren.</p> <p>In der folgenden Konkretisierung der Planung wurden Maßnahmen ergriffen, um die Flächenversiegelung zu reduzieren und den Begrünungsanteil zu erhöhen. Die Tiefgaragenunterbauung konnte gegenüber dem Planungsstand der Mehrfachbeauftragung um circa 500 m² verkleinert werden. Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung der unversiegelten Flächen, der Tiefgarage, der extensiven bzw. intensiven Dachbegrünungen und zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen werden die Auswirkungen eines höheren Versiegelungsgrades gemindert. Diese Flächen schaffen einen Ausgleich zu der dichten Bebauung und tragen dazu bei, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.</p> <p>Für das gesamte Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO, durch Nebenanlagen auf den dafür festgesetzten Flächen, durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan darge-</p>

		<p>stellten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.</p> <p>Die festgesetzte bauliche Dichte orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld und ist für innerstädtische Lagen typisch. Die nach § 17 BauNVO in einem besonderen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte für Obergrenzen werden eingehalten.</p> <p>Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung der erforderlichen Pkw-Stellplätze unter der Erde in einer Tiefgarage. Dadurch wird das Plangebiet im Gegensatz zur derzeitigen Situation oberirdisch autofrei gehalten und bietet Raum für eine attraktive Freiraumgestaltung. Die Festsetzung ermöglicht zudem die unterirdische Unterbringung von Fahrradstellplätzen, Müll-, Technik- und Kellerräumen, wodurch eine verbesserte Nutzbarkeit der oberen Geschosse und der Freianlagen gewährleistet wird.</p> <p>Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen ergriffen, um die absolute Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Die oberirdischen Stellplätze für Fahrräder und der Wegebelaag im Spielplatzbereich werden als wassergebundene Wegedecke erstellt und sind somit nicht versiegelt, obwohl sie als vollständig versiegelte Flächen in die GRZ-Berechnung einfließen. Alle weiteren befestigten Flächen erhalten Betonpflasterbeläge mit Drainfugen, die Niederschlagswasser bei Bodenanschluss in den Untergrund oder auf der Tiefgaragendecke in die Retentionsschicht ableiten. Die Bodenbelagsarten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in einem innerstädtischen Bereich, der durch eine dichte Bebauung geprägt ist. Vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und eines Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß §</p>
--	--	---

			1a Abs. 2 BauGB ist es städtebaulich gewünscht, den Standort nachzuverdichten. Die Stadt Köln hat einen erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen sowie Flächen für Mischnutzungen. Siehe auch Stellungnahme 1.15.
1.9	<p>Verkehrszählungen</p> <p>„Zunächst wurden Verkehrsbelastungen im Analysezustand ermittelt und die Leistungsfähigkeit an den relevanten Knotenpunkten untersucht. Die Grundlage für den Analysezustand bilden die am 12.11.2019 und 25.08.2020 durchgeführten Verkehrserhebungen....“</p> <p>Grundlage der Aussagen zum Verkehr bilden die Verkehrserhebungen. Diese erfolgten zur Zeit der „Corona-Pandemie“. Zu dieser Zeit galten umfangreiche Beschränkungen im arbeits-, privaten- und öffentlichen Leben. Die Arbeitnehmer waren aufgefordert im Homeoffice zu arbeiten. Der Berufsverkehr war deutlich geringer. Feierlichkeiten und Treffen unter Freunden waren über den Gesetzgeber eingeschränkt.</p> <p>Der Krankenhausbetrieb, der sich unmittelbar an das Planungsgebiet anschließt, war deutlich eingeschränkt und somit auch der Lieferanten- und Besucherverkehr. Die Severinsstraße und somit die umliegenden Straßen wurden kaum befahren, weil das Geschäftsleben und die Gastronomie nur im geringen Umfang stattfanden.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Erhebung an insgesamt acht Knotenpunkten durchgeführt. Die erste Verkehrszählung fand am 12.11.2019 und somit <u>vor</u> Beginn der Pandemie statt. Lediglich ein Knotenpunkt wurde während der Pandemie, allerdings nicht während Lockdown-Maßnahmen, am 25.08.2020 erhoben. Dabei handelt es sich um den Knotenpunkt Ulrichgasse/Kartäusergasse. Für diesen wurde eine zusätzliche Erhebung aufgrund einer veränderten Verkehrsführung erforderlich. Alle anderen Verkehrserhebungen fanden <u>vor</u> Beginn der Pandemie statt.</p> <p>Ein Vergleich der Zählungen von 2019 und 2020 der Verkehrserhebungen am Knotenpunkt Ullrichgasse/Kartäusergasse ist aufgrund geänderter Fahrbeziehungen nicht aussagekräftig.</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt Ulrichgasse/Kartäusergasse zeigen, dass sowohl im Analyse- als auch im Planfall eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben ist. Die vorhabenbezogenen Zusatzverkehre des Planfalls (nach Fertigstellung des Campus Kartause) sorgen damit für keine maßgebende Veränderung der bereits bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Am Knotenpunkt Ulrichgasse/Kartäusergasse liegt in der Realität eine verkehrsabhängige Steuerung vor, wodurch die einzelnen Ströme nach tatsächlichem Bedarf freigegeben werden können. Im Rahmen der rechnerischen Leistungsfähigkeitsnachweise des Gutachtens kann die verkehrsabhängige Steuerung nicht berücksichtigt werden. Die rechnerischen Leistungsfähigkeitsnachweise bilden dadurch in der Regel einen kritischeren Fall ab, da sich durch die verkehrsabhängige Steuerung in der Realität eine effizientere Nutzung der Kapazitäten ergibt. Diese zusätzlichen Pufferkapazitä-</p>

			ten sind in den Berechnungen damit nicht berücksichtigt. In der Realität ergibt sich voraussichtlich eine bessere Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes als im Gutachten berechnet.
1.10	<p>Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Sachsenring/Karolinger- gerring/Brunostraße</p> <p>Trotz des deutlich geringeren Verkehrsaufkommens gab es am Knotenpunkt Sachsenring/Karolinger- ring/Brunostraße bereits ohne die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ein Leistungsdefizit.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die Verkehrserhebung am Knotenpunkt Sachsenring/Karolinger- ring/Brunostraße fand vor Beginn der Pandemie statt und war damit keinen mindernden Einflüssen des Verkehrsaufkommens ausgesetzt.</p> <p>Das Leistungsfähigkeitsdefizit liegt bereits im Analysezustand vor. Im Planfall (nach Fertigstellung des Campus Kartause) zeigt sich keine Veränderung der Qualitätsstufen. Die Zusatzverkehre des Campus Kartause haben damit keinen maßgebenden Einfluss auf die bestehenden Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Die Berechnungen zeigen, dass mit einer geringen Veränderung der Freigabezeiten (Verteilung der Grünzeiten auf die einzelnen Zufahrten) ein leistungsfähiger Verkehrsablauf für alle Zufahrten wiederhergestellt werden kann. Eine Überschreitung der Kapazitäten liegt damit nicht vor.</p> <p>Daneben gilt es zu berücksichtigen, dass am Knotenpunkt in der Realität eine verkehrsabhängige Steuerung (Freigabe der einzelnen Zufahrten nach tatsächlicher Nachfrage) vorliegt. Diese kann im Rahmen der rechnerischen Nachweise des Gutachtens nicht berücksichtigt werden. Die rechnerischen Nachweise berücksichtigen diese optimierte Nutzung der Kapazitäten damit nicht und bilden einen besonders kritischen Fall ab.</p>
1.11	<p>Verkehrsänderung Severinstraße</p> <p>Die Severinstraße soll zwischen Kartäuserhof und An Sankt Magdalenen autofrei werden. Dies wird die Verkehrsströme maßgeblich verändern. Das Gutachten geht auf den Sachverhalt nicht ein.</p> <p>Die Aussagefähigkeit des Gutachtens ziehen wir daher in Zweifel.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Severinstraße spielt für die Routen des Quell- und Zielverkehrs (Wege mit Start bzw. Ziel auf dem Grundstück) des Bauvorhabens „Campus Kartause“ nur eine untergeordnete Rolle. Durch die Einbahnstraßenregelung auf dem Kartäuserwall (nur Fahrtrichtung Nordwest möglich) fließt kein Quellverkehr über die Severinstraße. Für den Zielverkehr sind sowohl der Sachsenring als auch der Karolinger- ring von Bedeutung, sodass nur ein kleinerer Teil der Zielverkehre über die Severinstraße abgewickelt wird. Der Bereich

			<p>der Severinstraße zwischen Kartäuserhof und An St. Magdalenen ist daneben nicht Teil der relevanten Routen (vgl. PTV Transport Consult 2022: Verkehrsuntersuchung Campus Kartause, Kap. 2.3).</p> <p>Alle vorfahrtgeregelten Knotenpunkte weisen sehr gute oder gute Verkehrsqualitäten(QSV A / QSV B) auf.</p> <p>In der Untersuchung wurde ein Defizit für den signalisierten Knoten Sachsenring/Karolingerring/Brunostraße ermittelt. Dieses kann allerdings mit einer Verschiebung der Grünzeiten behoben werden. Die Kapazität des Knotenpunktes wird also nicht überschritten.</p> <p>Eine kapazitätsbedingte Überlastung des Knotenpunktes liegt also nicht vor, wodurch Pufferkapazitäten vorhanden sind. Gleiches gilt für die übrigen signalisierten Knotenpunkte.</p>
1.12	<p>Lärmimmissionsgutachten Die Beurteilung des Straßenverkehrslärm beruht auf den Angaben des Verkehrsgutachten und müssen somit auch in Zweifel gezogen werden.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Angaben des Verkehrsgutachtens entsprechen den aktuellen Vorgaben und Regelungen. Siehe auch Stellungnahme 1.9
1.13	<p>Bestandsbäume „Zur Realisierung des Vorhabens müssen 31 von 39 überwiegend standortheimische Bestandsbäume auf dem Grundstück gefällt werden. 16 Bäume sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln als Einzelbäume ausgleichspflichtig.“</p> <p>Wie bereits ausgeführt ist bei der Größe des geplanten Bauvorhabens nicht ersichtlich, warum sämtliche Bäume gerodet werden müssen. Wenn die Vorgaben für die gewünschten Freiflächen erfüllt würden, könnten sicherlich eine Vielzahl der zum Teil sehr alten und unter Schutz stehenden Bäume gerettet werden.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Der Erhalt weiterer Bestandsvegetation wurde im Verfahren geprüft. Eine Realisierung des Vorhabens ohne eine Rodung von Bäumen ist ohne gravierende Veränderung des städtebaulichen Gesamtkonzepts und Verringerung des dringend benötigten Wohnraums bzw. der sozialen Infrastruktur / der ergänzenden Nutzungen nicht möglich.</p> <p>Bäume tragen wesentlich zur Aufenthaltsqualität von Freiflächen bei. Wie in der Begründung dargelegt wird der Ausgleich für die nach der Baumschutzsatzung 16 geschützten Bäume vor Ort im Plangebiet erbracht werden. Zudem sind für alle übrigen 15 zur Rodung vorgesehenen Bäume Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgesehen, obwohl ein Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt gilt beziehungsweise zulässig ist. Insgesamt werden 33 Bäume im Plangebiet gepflanzt.</p>

			<p>Die Auswahl geeigneter Pflanzen und Gehölze, die dem Klimawandel voraussichtlich widerstandsfähiger als die vorhandenen standhalten, soll eine langfristig klimawandelangepasste Begrünung der Freifläche fördern. Insofern wird der Verlust an klimatisch ausgleichend wirkender Freifläche gemindert. Dennoch sind junge Bäume in der Regel trockenheits- und hitzeempfindlicher als ältere Bäume und bedürfen einer besonderen Pflege. Um einem Veröden der Flächen vorzubeugen, ist für die Bepflanzung auf der Hoffläche oberhalb der Tiefgarage ein Aufbau geplant, der das Niederschlagswasser der Dach- und Tiefgaragenflächen speichert und den Bäumen zur Verfügung stellt. Die Flächen im Norden mit Erdanschluss werden begrünt und das Niederschlagswasser soll in den Vegetationsschichten versickern.</p> <p>Die Begrünungsmaßnahmen (z. B. extensive/intensive Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, Baumerhalt etc.) sind im Freianlagenplan dargestellt, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Bepflanzungen werden dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen sein. Siehe auch Stellungnahme 1.15.</p>
1.14	<p>Klimagutachten „Das Plangebiet ist Teil eines stadtklimatischen Belastungsgebietes höchster Ausprägung, das gekennzeichnet ist durch einen maximalen ausgeprägten Wärmeinseleffekt, eine tagsüber hohe Aufheizung, einen verminderten Luftaustausch und eine hohe Luftschadstoffbelastung. Die Planung führt zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet und somit zu einer lokalen Verminderung des Versickerungspotenziales und einer geringen Verdunstung.“</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Wie in der Begründung dargelegt, ergeben sich für die Abend- und Nachtstunden Temperaturerhöhungen insbesondere im Lee (der vom Wind abgewandten Seite) des Vorhabens auf dem Kindergartengelände und an den Ostfassaden des angrenzenden Pflegeheimes bei südöstlichen Anströmungen. Da davon ausgegangen werden kann, dass der Kindergarten und dessen Außenflächen in den Abendstunden nicht mehr genutzt werden, stellt sich die Erwärmung auf dem Kindergartengelände als eher unproblematisch dar.</p> <p>Die Temperaturerhöhung an der Ostseite des Pflegeheimes beträgt in den Abendstunden bis zu 0,4°. Bei der Interpretation der Ergebnisse an der Ostfassade des Pflegeheimes ist zu beachten, dass</p>

<p>„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich signifikante Veränderungen des Lokalklimas auf das Plangrundstück und dessen nähere Umgebung beschränken.“</p> <p>Es ist geplant 80 % der Fläche zu bebauen. Die Planung führt zu keiner nennenswerten Verbesserung des klimatischen Zustandes, sondern im Gegenteil zu teilweise erheblichen Verschlechterungen im Bereich der anschließenden Kindertagesstätte und dem Pflegeheim.</p> <p>Das Gutachten von Peutz Consult (<i>Hinweis: Klimagutachten</i>) führt auf Seite 8 unter Punkt 3 Folgendes aus: „Die Gebäude um den Innenhof haben vier Stockwerke und werden alle mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.“ Das Gutachten basiert nicht auf der aktuellen Planung. Der Gebäudeteil Wohnen und Verwaltung wird nicht extensiv bepflanzt, sondern mit Solaranlagen bebaut. Die Auswirkungen auf das Klima werden nicht beschrieben.</p>		<p>die Temperaturerhöhung in diesem Bereich auf einem vergleichsweise niedrigen absoluten Temperaturniveau stattfindet. So werden an den Südfassaden des Pflegeheimes sowohl im Ist- als auch im Planfall höhere Temperaturen als an der Ostfassade nach Realisierung des Planvorhabens prognostiziert.</p> <p>Ungeachtet dessen werden im Gutachten Maßnahmen vorgeschlagen, die zu einer Reduzierung der Erwärmungstendenzen führen können. Begrünungsmaßnahmen, wie z. B. extensive/intensive Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, Baumerhalt etc., sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Zudem beabsichtigt der Vorhabenträger weitere empfohlene Maßnahmen, wie mobile Sonnenschirme und einen Brunnen mit Wasserfontaine, umzusetzen. Mit Realisierung der Maßnahmen kann auch an warmen Sommertagen von einem für vulnerable Personengruppen akzeptablen Aufenthaltsklima ausgegangen werden.</p> <p>Die Temperaturerhöhung beschränkt sich insgesamt auf eine Teilfläche. In anderen Bereichen des Plangebiets und der Umgebung werden Abkühlungstendenzen prognostiziert, die im Wesentlichen durch den Schattenwurf des Plangebäudes und die hellen Materialien entstehen, die im Vergleich zur bestehenden Parkplatzfläche einen Großteil der Direktstrahlung reflektieren. Die Veränderung ist zugunsten der Innenentwicklung und der Deckung des Bedarfs an Wohnraum und sozialer Infrastruktur / ergänzender Nutzungen vertretbar.</p> <p>Photovoltaik Auf dem Gebäudeteil Wohnen und Verwaltung wird ein kombiniertes extensives Gründach mit darüber installierten aufgeständerten PV-Modulen umgesetzt. Diese spezielle Dachkonfiguration ist im Simulationsprogramm (ENVI-met) nicht darstellbar, weshalb in den Berechnungen der Einfluss der PV-Module nicht berücksichtigt werden konnte</p>
--	--	---

			<p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich tagsüber die PV-Module bei ungeminderter Einstrahlung stark aufheizen. Gleichzeitig wird durch die Verschattung der PV-Module das darunterliegende extensiv begrünte Dach gekühlt, wodurch sich im Substrat gespeicherte Feuchte länger halten kann und somit auch der Prozess der Verdunstungsabkühlung länger aufrechterhalten werden kann.</p> <p>Nachts kühlen sich PV-Module auf Grund der geringen Speichermasse bei fehlender Einstrahlung schnell auf die Umgebungstemperatur ab.</p> <p>Aufgrund der gegenläufigen Effekte (Aufheizung der Module, Kühlung der darunterliegenden extensiven Dachbegrünung) am Tag sowie dem zu vernachlässigenden thermischen Effekt in der Nacht, kann davon ausgegangen werden, dass sich die im Gutachten dokumentierten planungsbedingten Auswirkungen bei einer expliziten Berücksichtigung der PV-Module nicht signifikant ändern würden.</p> <p>Zu Flächenversiegelung siehe Stellungnahme 1.8.</p>
1.15	<p>Stadtklima, Klimanotstand Die Stadt Köln hat den Klimanotstand ausgerufen und will klimaneutral werden. Das Bauvorhaben bietet die Chance, eine deutliche Verbesserung des Klimas zu erreichen. Diese bleibt ungenutzt und weicht einer maximalen Bebauung und Flächenversiegelung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>	<p>Die Anpassung an den Klimawandel und ein gesundes Stadtklima sind wichtige Belange, die frühzeitig in die Planung einfließen müssen, insbesondere in Stadtteilen mit einer stadtklimatisch hohen Belastung wie diesem.</p> <p>Der Rat der Stadt Köln hat am 09.07.2019 den Klimanotstand erklärt. Der Klimanotstand ist ein Bekenntnis der Stadt Köln zu den Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens von 2015. Im Abkommen wird das zentrale Ziel formuliert, die globale Erwärmung möglichst bis auf 1,5 Grad zu begrenzen. Hierzu möchte die Stadt beitragen, indem sie ihre CO₂-Emissionen reduziert und bis 2035 Klimaneutralität anstrebt.</p>

			<p>Am 17.03.2022 hat der Rat der Stadt Köln Leitlinien zum Klimaschutz bei der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben beschlossen, die in allen Verfahren anzuwenden sind, für die noch keine förmliche Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB eingeleitet wurde. Da für dieses Vorhaben die förmliche Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB vor Inkrafttreten der Leitlinien durchgeführt wurde, sind sie für dieses Vorhaben nicht verbindlich anzuwenden. Sie werden gleichwohl orientierend für die Abwägung herangezogen.</p> <p>Im Verfahren wurde ein Klimagutachten erstellt, das auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima und die Umgebungstemperatur ermittelt und Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen untersucht (siehe Stellungnahme 1.14). Darüber hinaus erfolgte die Erstellung eines Energiekonzepts mit dem Ziel einer energiesparenden Bauweise. Im Energiekonzept wurden unter anderem verschiedene Szenarien zu den Bedarfen und Emissionen und dem jeweiligen CO₂-Einsparungspotenzial unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit bewertet.</p> <p>Klimaschutz – Energiekonzept Unter Berücksichtigung aller Kriterien wurde einheitlich der KfW-Standard Effizienzhaus / Effizienzgebäude 40 für Wohnen und für Gewerbe, also für das komplette Bauvorhaben unter Voraussetzung einer anteiligen Fördermittelgewährung ausgewählt. Ziel des Vorhabenträgers ist es weiterhin, das Vorhaben entsprechend des derzeit gültigen KfW-Standards Effizienzhaus / Effizienzgebäude 40 für Wohnen und für Gewerbe umzusetzen. Sämtliche Standards des Energieverbrauchs im Gebäudesektor werden damit mindestens eingehalten, um negative Auswirkungen auf das Klima zu begrenzen. Zudem ist eine klimafreundliche Fernwärmeversorgung geplant.</p> <p>Der KfW-Standard Effizienzhaus / Effizienzgebäude 40 in Verbindung mit einem Fernwärmeanschluss und dem teilweisen Einsatz von Photovoltaik entspricht im Wesentlichen den Vorgaben der</p>
--	--	--	---

		<p>städtischen Klimaleitlinien. Zur vollständigen Erfüllung der städtischen Klimaleitlinien wäre der Einsatz von Photovoltaik auf allen Gebäuden notwendig. Aus stadtgestalterischen und baudenkmalpflegerischen Aspekten wird auf den Einsatz von Photovoltaik auf den geeigneten Dachflächen im Anschluss an das Baudenkmal Kartäuserwall 24 a verzichtet. Die eingeschossigen Gebäudeteile mit ihren auch von den Nachbargebäuden einsehbaren Dachflächen werden mit einer intensiven Dachbegrünung versehen. Sie wären auch aufgrund ihrer tiefen und verschatteten Lage nur bedingt für die Ausstattung mit Photovoltaik-Anlagen geeignet.</p> <p>Die Umsetzung des Vorhabens hat zunächst negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂), auch wenn vor Ort durch die Versorgung mit Fernwärme keine Emissionen entstehen. Um die Auswirkungen zu mindern, wird zusätzlich eine Photovoltaik-Anlage als Maßnahme auf den Dächern der Baukörper 3 und 4 „Wohnen und Verwaltung“ installiert. Der vor Ort erzeugte Strom soll größtenteils im eigenen Gebäude verbraucht werden und führt im Vergleich zur Energieversorgung mit Fernwärme zu einem verminderten CO₂-Ausstoß. Im Vergleich zum Bestandsgebäude wird der Energiebedarf pro qm sinken.</p> <p>Klimaanpassung</p> <p>Bei der Fortschreibung des städtebaulichen Planungskonzeptes sind viele Aspekte aufgenommen, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen. Mit den geplanten intensiven und extensiven Dachbegrünungen, den Grün- und Spielflächen im nördlichen Grundstücksbereich, einer Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen und der Realisierung eines Brunnens im Innenhof werden die Auswirkungen der Planung gemindert.</p> <p>Die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallenden und zur Rodung vorgesehenen Bäume werden nach Maßgabe der Satzung</p>
--	--	---

			<p>ausgeglichen. Zudem sind für alle übrigen zur Rodung vorgesehenen Bäume Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück vorgesehen. Die Auswahl geeigneter Pflanzen und Gehölze, die dem Klimawandel voraussichtlich widerstandsfähiger als die vorhandenen standhalten, soll eine langfristig klimawandelangepasste Begrünung der Freifläche fördern.</p> <p>Die Begrünungsmaßnahmen (z. B. extensive/intensive Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, Baumerhalt etc.) sind im Freianlagenplan dargestellt, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Begrünungsmaßnahmen werden dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen sein.</p> <p>Das im Verfahren erstellte Klimagutachten hat ergeben, dass sich die Temperaturerhöhung auf eine Teilfläche beschränkt. In anderen Bereichen des Plangebiets und der Umgebung werden Abkühlungstendenzen prognostiziert, die im Wesentlichen durch den Schattenwurf des Plangebäudes und die hellen Materialien entstehen, die im Vergleich zur bestehenden Parkplatzfläche einen Großteil der Direktstrahlung reflektieren. Der Bodenbelag ist mit einer größeren Fuge geplant, der die Verdunstung des Niederschlagswassers ermöglichen soll. Die geplanten Bäume verschatten den Bereich des Innenhofs und erhöhen die Verdunstungsrate. Zudem ist ein Brunnen mit großer Wasseroberfläche und entsprechender Verdunstungsrate vorgesehen. So soll eine innerstädtische Freifläche mit Schatten spendenden Arkaden und mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, welche die Bestandsgrünfläche im nördlichen Grundstücksbereich heute bieten kann, nicht aber der aktuelle Parkplatz. Da die Temperaturerhöhung auf einem vergleichsweise niedrigen absoluten Temperaturniveau und nur auf einer Teilfläche stattfindet, ist diese zugunsten der Innenentwicklung und der Deckung des Bedarfs an Wohnraum und sozialer Infrastruktur / ergänzender Nutzungen vertretbar.</p>
--	--	--	--

		<p>Insgesamt stellt nicht nur der Klimawandel, sondern insbesondere auch das Stadtwachstum Kölns die Stadtplanung vor wichtige Herausforderungen. Um dem prognostizierten Stadtwachstum Rechnung zu tragen, muss die Stadt Köln bis 2040 ca. 60.000 – 70.000 neue Wohneinheiten schaffen. Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum, auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Zudem entsteht ein Angebot an Bildungseinrichtungen, Büroräumen und Gastronomie. Dies ist im Sinne einer funktionsgemischten Stadtentwicklung.</p> <p>Bei dem Grundstück handelt es sich um ein innerstädtisches Baugrundstück, das bereits heute zu ca. 48% durch Gebäude sowie Parkplatz- und Wegeflächen versiegelt ist und nachverdichtet werden soll. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln ist das Plangebiet als besonderes Wohngebiet dargestellt. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des FNP. Die Planung führt zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung im Plangebiet. Die nach § 17 BauNVO in einem besonderen Wohngebiet geltenden Orientierungswerte für Obergrenzen werden jedoch eingehalten.</p> <p>Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Neben der Reduktion der Treibhausgasemissionen ist auch die Klimaanpassung ein wichtiger Belang der Bauleitplanung. Beides führt stellenweise zu Zielkonflikten. So stehen dem Idealbild einer „dicht bebauten Stadt der kurzen Wege“ Maßnahmen der Klimaanpassung, wie der Erhalt von Grün- und Retentionsflächen im Stadtgefüge entgegen. Die Stadt Köln versucht für diesen Konflikt einen Ausgleich zu schaffen, indem gezielt an geeigneten Stellen nachverdichtet wird, während an anderen Stellen entsiegelt und Bebauung zurückgenommen oder gar nicht erst gebaut wird. Auch</p>
--	--	--

			<p>das Kooperative Baulandmodell ist ein wichtiges Instrument, über das Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger verpflichtet werden, im Rahmen von Neubebauungen Grün- und Spielflächen zu schaffen.</p> <p>Im größeren räumlichen Kontext betrachtet leistet das Vorhaben insofern einen Beitrag zum Natur- und Klimaschutz, indem es sich um ein Vorhaben der Nachverdichtung in zentraler Lage auf teilweise bereits versiegelten Flächen handelt. Die Erschließung des Gebietes ist vorhanden, zentrale Versorgungseinrichtungen befinden sich in direkter Nachbarschaft. Das Vorhaben entspricht damit dem Ziel der Innenentwicklung. Durch die Schaffung von Bildungsangeboten, Wohnraum und Arbeitsplätzen in innerstädtischer Lage können Freiflächen am Stadtrand erhalten bleiben und Pendlerverkehre - auch durch Bündelung der Einrichtungen des Vorhabenträgers auf dem Grundstück - vermieden werden. Dicht bebaute Städte mit kurzen Wegen haben deutlich geringere CO₂-Emissionen als Städte, die stark ins Umland wachsen. Das Vorhaben trägt insofern dazu bei, CO₂-Emissionen zu reduzieren.</p>
1.16	<p>Luftschadstoffbelastung Eine gutachterliche Stellungnahme zur Schadstoffbelastung wurde nicht erstellt.</p>	Kenntnisnahme	<p>Gemäß Verkehrsgutachten wird sich das Verkehrsaufkommen mit der Realisierung des Vorhabens nicht maßgeblich verändern. Der planbedingte Mehrverkehr auf den umliegenden Straßenabschnitten wird nicht zu einer erheblichen lufthygienischen Belastung führen. Eine Untersuchung zur Luftschadstoffbelastung wurde daher als nicht erforderlich erachtet.</p>
1.17	<p>Verschattung „An den rückwärtigen Fassaden der Häuser am Kartäuserhof, Kartäuserwall und Kartäusergasse kommt es am 21. März durch das Vorhaben zu einer Verschlechterung der Besonnungssituation über alle betrachteten Fenster und Fassadenbereiche gemittelt um 15 %. Im Planfall wird die Besonnungsdauer insgesamt, d.h. bei 72 betrachteten Fenstern, um 40 Stunden reduziert. Mit dem Geschossentfall und der Blockrandbebauung könnte dieser</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnung wurden gutachterlich ermittelt. Untersucht wurde die Belichtungssituation gemäß DIN 5034 und DIN EN ISO 17037 am 21. März in der Bestandssituation, dem Planfall (städtebauliches Planungskonzept) und zwei Planungsvarianten zur Untersuchung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. Die Auswertung nach DIN EN 17037 stützt sich auf die kritischeren Winter- bzw. Übergangszeiträume und gilt für einen Stichtag. Die Ergebnisse der Untersuchung sind für den 21. März dargestellt, da dieser Tag in der DIN</p>

<p>Wert potenziell auf 21 Stunden bzw. 25 Stunden reduziert werden.“ Es könnten also die Beeinträchtigungen um ca. 50 % reduziert werden, was sehr wünschenswert wäre.</p> <p>In der Begründung wird auf die Gesamtheit von 72 Fenstern Stellung bezogen. Dies ist unserer Meinung nach nicht die richtige Betrachtungsweise. Es werden gerade die Häuser am Kartäuserhof besonders verschattet. Das Gutachten Tohr Bauphysik führt unter 5.3. Folgendes aus: „Die deutliche Veränderung ist an den Fenstern des Gebäudes 9 (Kartäuserhof) im 2. OG festgestellt worden. Hier reduziert sich die Besonnungsdauer von 4 Stunden und 56 Minuten auf 2 Stunden und 55 Minuten.“ Es wird hierbei nicht ausgeführt, dass das Fenster im denkmalgeschützten Hinterhaus von 2:11 min. komplett verschattet wird. In diesem Fall sinkt die empfohlene Besonnungsdauer von hoch auf gering bzw. Null.</p> <p>Das Gutachten ist stichtagsbezogen. Möglich ist eine Begutachtung auf Beurteilungszeiträume.</p> <p>Wir sind Eigentümer der Immobilie und haben Jalousien und Sonnenplissee und eine Markise angeschafft. Die Sonne steht zurzeit Juni 2022 genau auf unseren Fenstern. Die Stichtagsbetrachtung kann offensichtlich die Realität nur unzureichend wiedergeben, daher würden wir uns eine Betrachtung über einen Jahreszeitraum wünschen.</p> <p>Durch das Bauvorhaben, insbesondere durch die Fortführung des Gebäudeteil 1 Wohnen und Gewerbe parallel zum Kartäuserhof, würden wir und unsere Nachbarn deutlich verschattet. Daher würden wir uns eine niedrigere Bauweise im Block wünschen.</p>		<p>5034 als Stichtag betrachtet wird. Eine Betrachtung über den Jahreszeitraum ist gemäß DIN nicht erforderlich. Es ist möglich, dass sich in den Sommermonaten andere / bessere Besonnungssituationen ergeben.</p> <p>Die Betrachtung der Fenster erfolgte einzelfallbezogen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in dem Gutachten für jedes Fenster separat aufgeführt. Lediglich aus Gründen der besseren Verständlichkeit / Lesbarkeit werden die Ergebnisse in der Begründung zusammenfassend für die Gesamtheit der Fenster dargelegt:</p> <p>28 Fenster weisen im Planfall weiterhin eine hohe Besonnungsdauer von mehr als 4 Stunden auf. Bei 9 Fenstern beträgt die Besonnungszeit zwischen 3 und 4 Stunden und bei 11 Fenstern zwischen 1,5 und 3 Stunden. Bereits im Bestand weisen 16 Fenster eine Besonnungsdauer von weniger als 1,5 Stunden auf, deren Anzahl sich im Planfall um 8 Fenster auf insgesamt 24 erhöht. Mit den Varianten Geschossentfall und Blockrandbebauung könnte die Zahl der Fenster, bei denen sich die Besonnungsdauer (zusätzlich) auf weniger als 1,5 Stunden reduziert, von 8 auf 4 bzw. 2 Fenster reduziert werden.</p> <p>Für die auf dem Grundstück Kartäuserhof 9 bestehenden Gebäudekörper ergibt sich konkret folgendes Bild: Die Besonnungsdauer der Fenster in der rückwärtigen Fassade des Vorderhauses reduziert sich im Planfall um bis zu eine Stunde (3. OG). Die im Planfall verbleibende Besonnungsdauer der Fenster am 21. März muss im 3. und 4. OG mit 7 Stunden und 21 Minuten bzw. 7 Stunden und 51 Minuten weiterhin als hoch angesehen werden. Im 2. OG ergibt sich eine um 58 Minuten reduzierte, aber immer noch mittlere Besonnungsdauer von 3 Stunden und 27 Minuten. Im 1. OG reduziert sich die Besonnungsdauer von 3 Stunden und 29 Minuten auf eine geringe Besonnungsdauer von 2 Stunden und 34 Minuten. Die Be-</p>
--	--	--

			<p>sonnungsdauer der im EG liegenden Fenster beträgt bereits im Bestand weniger als 1,5 Stunden. Sie reduziert sich im Planfall weiter um 27 Minuten auf 58 Minuten.</p> <p>Die Verringerung der Besonnungsdauer in dem auf dem Grundstück Kartäuserhof 9 bestehenden Hinterhaus von 2 Stunden und 11 Minuten auf null Minuten ist im Besonnungsgutachten ausgewiesen. Bei dem Fenster im Hinterhaus handelt es sich um ein Fenster in einer Grenz wand zum Plangebiet, das der Anforderung aus § 30 Abs. 8 Satz 1 BauO NRW (Unzulässigkeit von Öffnungen in Brandwänden) widerspricht. Der Vorhabenträger ermöglicht durch die Einplanung umfassender Brandschutzmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück den Erhalt dieses Fensters.</p> <p>Soweit sich in Kap. 5.3 des Besonnungsgutachtens die (zusammenfassende) Aussage findet, die deutlichste Veränderung sei im 2. OG des auf dem Grundstück Kartäuserhof 9 bestehenden Vorderhauses festzustellen, da sich die Besonnungsdauer von 4 Stunden und 56 Minuten auf 2 Stunden und 55 Minuten reduziere, ist dem an dieser Stelle klarstellend entgegenzutreten. Die Besonnungsdauer reduziert sich von 4 Stunden und 25 Minuten auf 3 Stunden und 27 Minuten (Anlage 2 zum Besonnungsgutachten). Absolut betrachtet liegt die zu erwartende Reduzierung der Besonnungsdauer hiernach im mittleren Bereich. Die bei absoluter Betrachtung deutlichsten Einbußen sind im Bereich des 1. OG auf dem Grundstück Kartäuserhof 19 (1 Stunden und 58 Minuten) sowie im Hinterhaus auf dem Grundstück Kartäuserhof 9 (2 Stunden und 11 Minuten) zu verzeichnen (s.o.).</p> <p>Die nach den Ergebnissen des Besonnungsgutachtens festzustellenden Verschattungswirkungen werden jeweils einzeln aber auch in ihrer Gesamtheit unter Berücksichtigung auch der nachfolgenden Erwägungen im Ergebnis jedoch noch als zumutbar erachtet.</p>
--	--	--	--

			<p>Wie in der Begründung dargelegt, wurde das städtebauliche Konzept dahingehend weiterentwickelt, dass die eingeschossigen Gebäudeteile nun mit einem Grenzabstand von 3 m zur Grenze geplant sind. Zudem wurde die Gesamtanlage um 1,35 m nach Westen verschoben und so von der benachbarten Bebauung am Kartäuserhof, Kartäuserwall und der Kartäusergasse abgerückt. Beide Maßnahmen führen zu einer Verbesserung der Besonnungssituation der östlich angrenzenden Nachbargrundstücke gegenüber dem Planungsstand zum Einleitungsbeschluss.</p> <p>Das Gebot der Rücksichtnahme gewährleistet keine bestimmte Dauer oder „Qualität“ der Besonnung und räumt keinen Anspruch auf die Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks ein. Zudem führt eine Unterschreitung des geforderten Maßes an Tageslicht oder Besonnung nicht im Sinne eines absoluten Maßstabs zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.</p> <p>Die Veränderung bei der Tagesbelichtung der in der Nachbarschaft lebenden und arbeitenden Menschen wird insgesamt als zumutbar eingestuft. Geringe Verbesserungen der Besonnungszeiten an der Nachbarbebauung bei den betrachteten Varianten Geschossentfall und Blockrandbebauung stehen nicht im Verhältnis zu der jeweiligen Verringerung an Wohnraum bzw. sozialer Infrastruktur / ergänzender Nutzungen durch die Varianten, zumal die betrachteten Wohnungen in der Regel durchgesteckt sind und zusätzlich über straßenseitig belichtete Aufenthaltsräume verfügen.</p>
1.18	<p>Fazit Die Beurteilungskommission führte in Ihrer Bewertung aus, dass sich das Bauvorhaben „selbstbewusst“ in die Umgebung einfügt. Der Bebauungsplan sieht eine 80 %ige Versiegelung der Fläche und 9.515 qm Baugeschossfläche vor. Aus unserer Sicht werden die Möglichkeiten der Bebauung maximal genutzt sowohl baurechtlich als auch wirtschaftlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Bereits Ende 2019 und vor Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich eine Anwohner*innen-Initiative gegründet, die sich mit mehreren Schreiben an Politik und Verwaltung gerichtet hat. Bis zum 30.09.2020 wurden insgesamt 937 (nach eigenen Angaben der Initiative) Unterschriften gegen das Bauvorhaben und für den Erhalt von Grün- und Freiflächen im Severinsviertel gesammelt und weitergeleitet.</p>

	<p>Es werden Ratsbeschlüsse der Vergangenheit nicht berücksichtigt und gegen das Höhenkonzept der Stadt Köln verstoßen. Eine Klima-Verbesserung wird nicht erreicht. Es werden sogar Klima- und Besonnungs-Verschlechterungen bei vulnerablen Gruppen und Kindern hingenommen.</p> <p>Das Bauvorhaben wird von der Nachbarschaft als erdrückend empfunden.</p> <p>Die Interessengemeinschaft, die sich aus den Anwohnern der Bebauung gegründet hat, hat gegen das geplante Bauvorhaben knapp 1.000 Stimmen gesammelt dazu kommen 351 Stimmen aus einer „Open Petition“.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben soll nicht, wie sonst üblich, im Block sondern orthogonal gebaut werden. Es fügt sich nicht in die Bestandsbebauung ein.</p>		<p>Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 11.03.2021 in Kenntnis der Unterschriftenliste den Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes auf Grundlage des fortgeschriebenen städtebaulichen Entwurfs gefasst.</p> <p>Die Stimmen aus einer „Open Petition“ sind bislang nicht an die Stadt oder den Vorhabenträger weitergeleitet worden.</p> <p>Das Gelände zwischen Ulrichgasse, Kartäusergasse, Kartäuserhof und Kartäuserwall ist durch heterogene Baustrukturen geprägt. Während im östlich angrenzenden Bereich eine geschlossene Blockrandbebauung überwiegt, ist der westliche Bereich durch Hofstrukturen geprägt, die auf die historische Klosteranlage zurückgehen. Der vorliegende Entwurf vermittelt zwischen diesen Strukturen. Er ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung, bei dem verschiedene städtebauliche Varianten – auch im Hinblick auf den Anschluss an die / Fortführung der Bebauung am Kartäuserwall – erarbeitet und von der Jury bewertet wurden.</p> <p>Eine Bebauung ausschließlich entlang des Kartäuserwalls in Form einer Blockrandbebauung ermöglicht aufgrund der begrenzten Fläche nicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Zudem ist die dem städtebaulichen Planungskonzept zugrunde liegende Hofstruktur, aus den nordwestlich angrenzenden Grundstücken abgeleitet.</p> <p>Zu den einzelnen in der Stellungnahme benannten Aspekten wurde unter 1.1 bis 1.16 ausführlich Stellung genommen.</p>
2			
2.1	Baumasse, städtebauliche Einfügung, Campanile, Versiegelung	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 1.3, 1.7 und 1.8.

	<p>Die zentrale Forderung der Anwohner nach einer weniger massiven Bebauung wurde nicht berücksichtigt: Das geplante Bauvorhaben fügt sich nicht in die Bestandsbebauung ein.</p> <p>Es entstehen 9.515 qm Bruttogeschossfläche oberirdisch.</p> <p>Der Campanile wird, obwohl selbst die Beurteilungskommission diesen Aspekt für überarbeitungswürdig hält, umgesetzt.</p> <p>Es werden 80 % der Fläche versiegelt.</p>		
2.2	<p>Bestandsbäume Es werden 31 von 39 Bäumen gefällt, obwohl 16 Bäume unter der Baumschutzsatzung stehen.</p>	Kenntnisnahme	Siehe Stellungnahme 1.13.
2.3	<p>Höhenkonzept Die geplante Bebauung verstößt gegen das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt.</p>	Kenntnisnahme	Siehe Stellungnahme 1.3.
2.4	<p>Stadtklima Das Plangebiet ist Teil eines stadtklimatischen Belastungsgebietes höchster Ausprägung, das gekennzeichnet ist durch einen maximalen ausgeprägten Wärmeinseleffekt, eine tagsüber hohe Aufheizung, einen verminderten Luftaustausch und eine hohe Luftschadstoffbelastung.</p> <p>Die geplante Bebauung führt zu keiner Entlastung des Klimas, sondern im Gegenteil zu erheblichen Verschlechterungen.</p>	Kenntnisnahme	Siehe Stellungnahme 1.15.
2.5	<p>Gutachten Luftschadstoffe Ein Gutachten zur Schadstoffbelastung der Luft wurde nicht erstellt.</p>	Kenntnisnahme	Siehe Stellungnahme 1.16.

2.6	Verschattung Die Anwohner werden verschattet. Möglichkeiten, die Verschattung zu reduzieren, werden nicht genutzt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 1.17.
2.7	Fahrradweg Der Kartäuserwall sollte nach Ratsbeschluss zu einer Fahrradstraße umgebaut werden und dies aus gutem Grund, da es sich um einen Schulweg handelt.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	Siehe Stellungnahme 1.1.
2.8	Landschaftsplan Der Landschaftsplan sieht Folgendes für das Bebauungsgebiet vor: „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas.“ Dies wurde bei dem Entwurf der Bebauung ignoriert.	Kenntnisnahme	Siehe Stellungnahme 1.2.
2.9	Leistungsfähigkeit Straßennetz Der Straßenverkehr weist bereits jetzt Leistungsdefizite auf, die durch das Bauvorhaben verstärkt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Ein Leistungsdefizit ergibt sich im Rahmen der Untersuchung lediglich am Knotenpunkt Sachsenring/Karolinger-ring/Brunostraße. Dieses besteht bereits im Analysezustand. Die Berechnungen zeigen, dass die Leistungsfähigkeit bereits durch eine geringe Anpassung der Freigabezeiten (Grünphasen) wiederhergestellt werden kann. Eine Kapazitätsüberschreitung des Knotenpunktes liegt damit nicht vor.
2.10	Stellplätze Die Parkplatzsituation ist bereits jetzt im gesamten Bereich des Severinviertels angespannt. Durch die Verlegung von weiteren Verwaltungseinheiten in das geplante Gebäude und durch die Planung eines Veranstaltungssaals ist mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen. Dennoch soll es nach dem eingeholten Gutachten bei der bisherigen Parkplatzanzahl bleiben. Die Anwohner werden folglich massiv belastet.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Generell besteht die Zielsetzung der Stadt Köln, im Rahmen der Verkehrswende und des Klimaschutzes die Anzahl der Pkws insbesondere in der Innenstadt zu reduzieren und durch andere Mobilitätsformen zu ersetzen. Die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl erfolgte nach der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Köln. Insgesamt ergibt sich ein voraussichtlicher tatsächlicher Stellplatzbedarf von 46 Stellplätzen für das gesamte Vorhaben. Dabei wurden Abschläge u. a. für die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigt. Auf diese Weise soll ein Überangebot an Stellplätzen vermieden und ein Rahmen für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten geschaffen werden. Die erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen kann in der

			<p>Tiefgarage, die insgesamt 50 Pkw-Stellplätze umfasst, untergebracht werden.</p> <p>Zusätzlich wurde der voraussichtliche Stellplatzbedarf über die Verkehrserzeugungsberechnung mit der geplanten Stellplatzanzahl abgeglichen. Die Ergebnisse sind im Verkehrsgutachten dargestellt. Hier zeigt sich eine große Übereinstimmung zwischen dem Bedarf auf Grundlage der Verkehrserzeugungsberechnung sowie nach Stellplatzsatzung.</p>
2.11	<p>Qualifizierungsverfahren, Interessensabwägung Die Anwohner wurden 2019 über das geplante Bauvorhaben informiert. Es wurden 7 Entwürfe vorgestellt, wobei der Sieger bereits feststand. Über den Sieg hatte eine Beurteilungskommission entschieden. Diese war unter anderem wie folgt besetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Markus Greitemann Leiter des Bauamtes der Stadt Köln - Jürgen Minkus Vorsitzender Gestaltungsbeirates der Stadt Köln - Anne Luise Müller Leiterin des Stadtplanungsamtes - Teresa De Bellis-Olinger Mitglied des Stadtentwicklungsausschusses - Andreas Hupke Bezirksbürgermeister Köln-Innenstadt - Dr. Bernhard Seiger, Stadtsuperintendent des Evangelischen Kirchenverbandes Köln und Region. <p>Diese Besetzung der Beurteilungskommission lässt Zweifel aufkommen, inwieweit die vom Gesetzgeber geforderte Interessensabwägung sichergestellt wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität hat der Vorhabenträger eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Aufgabenstellung wurde in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung erstellt. Die Zusammensetzung der Beurteilungskommission entsprach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013). Mindestens die Hälfte der Preisrichter*innen waren Fachpreisrichter*innen, hiervon war die Mehrheit unabhängig vom Auslober (Vorhabenträger). Als Vertreter*innen der Bürgerschaft waren gewählte Mitglieder der politischen Gremien der Stadt Köln anwesend.</p> <p>Die politischen Gremien wurden über das geplante Qualifizierungsverfahren und die Aufgabenstellung als auch über das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens informiert (siehe Ratsinformationssystem „Campus Kartause“, Vorlage Nr. 0859/2019 und 2923/2019).</p> <p>Ferner hat der Vorhabenträger im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung Formate des nachbarschaftlichen Dialogs initiiert. So hat bereits im August 2019 vor dem förmlichen Bauleitplanverfahren eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit stattgefunden. Der Entwurf wurde daraufhin unter anderem hinsichtlich der Verträglichkeit für die Nachbarschaft, Begrünung und den Klimaschutz fortgeschrieben.</p>

	<p>In der Beurteilungskommission war kein Anwohner vertreten. Das Interesse der Anwohner spielte in der Planungsphase also keine Rolle.</p> <p>Spätere Einwände und Ideen wurden, wie oben dargestellt, im späteren Verlauf zwar entgegengenommen, aber tatsächlich nicht in die Planung einbezogen.</p>		<p>Im Weiteren wurde auf Beschluss der politischen Gremien ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zudem werden alle für die Planung relevanten Belange ermittelt und bewertet. Ziel ist es, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Unter dieser Maßgabe muss eine schlussendliche Abwägung aller Belange vorgenommen werden.</p> <p>Das Baugesetzbuch sieht im Bauleitplanverfahren generell zwei Möglichkeiten für die Öffentlichkeit (inkl. Anwohnerinnen und Anwohner) vor, ihre Belange geltend zu machen. Zum einen gibt es die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Diese fand am 24.06.2020 als Echtzeit-Online-Dialog mit Vertreterinnen und Vertretern des Stadtplanungsamtes, des Vorhabenträgers, des Architekten sowie der Interessensgemeinschaft „Die Kartäuser“ statt. Die Bürgerschaft hatte die Möglichkeit, online beizuwohnen sowie über einen Chat Fragen zu stellen. Ergänzend bestand vom 24.06.2020 bis einschließlich zum 08.07.2020 die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bauvorhaben einzureichen.</p> <p>Die zweite Möglichkeit zur Einflussnahme durch die Öffentlichkeit bestand im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.06.2022 bis 04.07.2022.</p> <p>Die Entscheidung über die formale Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie unter Umständen eine Anpassung der Planung und erneute Offenlage trifft der Rat der Stadt Köln. Ein Anspruch auf Berücksichtigung der eingereichten Einwände und Ideen besteht nicht.</p>
2.12	<p>Neutralität der Gutachten Die Gutachten wurden vom Bauvorhabenträger beauftragt und bezahlt. Diese sind subjektiv und offensichtlich</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Der § 12 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ des Baugesetzbuches (BauGB) sieht vor, dass der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten, also auch die Kosten für Gutachten,</p>

	<p>zweckgerichtet verfasst. Deutlich wird dies z.B. in der Besonnungsstudie. Beispielhaft sei außerdem das Klimagutachten genannt. Hier heißt es sogar ausdrücklich: „das Vorhaben wurde bereits seit einem frühen Planungsstadium begleitet.“</p>		<p>übernimmt. Die Gutachten werden im Austausch mit der Verwaltung beauftragt und anschließend durch die Verwaltung auf Plausibilität geprüft. Alle Gutachten waren im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB einsehbar. Die Verwaltung behält die Planungshoheit, so dass keine „Gefälligkeitsgutachten“ eingereicht werden können.</p> <p>Eine frühzeitige gutachterliche Begleitung des Vorhabens ist üblich und fachlich sinnvoll und ermöglicht, dass gutachterliche Belange in der Planung kontinuierlich berücksichtigt werden. Im konkreten Fall wurde im Verfahren beispielsweise die Begründung optimiert und festgesetzt.</p>
2.13	<p>Verkehrszählungen Das Verkehrsgutachten basiert auf Verkehrszählungen zu Zeiten der Corona-Pandemie.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme 1.9.</p>
2.14	<p>Fazit Die Interessensgemeinschaft bleibt bei ihren Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebäudeteil „Bildungseinrichtung“ soll um mindestens ein Geschoss reduziert werden. - Der Veranstaltungssaal und die Lehrküche sollen an anderer Stelle umgesetzt werden. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Eine Reduzierung der Anzahl an Geschossen würde unter anderem eine Verringerung des geplanten Wohnraums bzw. der sozialen Infrastruktur / der ergänzenden Nutzungen bedingen. Siehe zudem Stellungnahmen 1.3 und 1.7.</p> <p>Die Lage des Veranstaltungssaals und der Lehrküche wurden im Planungsprozess optimiert. Wie in der Begründung dargelegt, war ursprünglich ein Anbau der eingeschossigen Gebäudeteile an die östliche Grundstücksgrenze vorgesehen. Nach Abriss der Bestandsbauten und durch vorgenommene Schürfe wurde inzwischen festgestellt, dass die Fundamente der grenzständigen, denkmalgeschützten Mauer unterirdisch auskragen. Ein direkter Anbau an die Fundamente der denkmalgeschützten Mauer ist bautechnisch nicht möglich. Die geplanten eingeschossigen Gebäudeteile müssen daher mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze/Mauer errichtet werden. Die eingeschossigen Gebäudeteile in Richtung östlicher Grundstücksgrenze (Lehrküche, Veranstaltungsraum und Raum</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebäude „Wohnen und Gewerbe“ soll nicht über Eck, sondern als Blockrandbebauung fortgeführt werden. Die Höhe des Gebäudes sollte entsprechend dem Höhenkonzept der linksrheinischen Kölner Innenstadt reduziert werden. 		<p>der Stille) wurden eingekürzt und jetzt mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze geplant. Der Abstand zwischen Veranstaltungsraum / Lehrküche und angrenzender Wohnbebauung verhindert eine direkte Übertragung von Schallemissionen und verbessert die Besonnungssituation gegenüber dem Planungsstand Einleitungsbeschluss. Eine Verlegung der Räume an eine andere Stelle ist auch aufgrund funktionaler Zusammenhänge nicht möglich. Sie würde zudem zu entscheidenden Veränderungen des städtebaulichen Konzepts führen.</p> <p>Die städtebauliche Konfiguration ist das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung. Die Struktur vermittelt zwischen der östlich angrenzenden Blockrandbebauung und der westlich angrenzenden orthogonalen Hofstruktur. Eine Fortsetzung der Blockrandbebauung würde eine erhebliche Veränderung des ausgewählten städtebaulichen Konzepts bedeuten. Eine Reduzierung der Anzahl an Geschossen würde unter anderem eine Verringerung des geplanten Wohnraums bzw. der sozialen Infrastruktur / der ergänzenden Nutzungen bedingen.</p>
3			
3.1	Stellungnahme 3 (wortgleich mit Stellungnahme 2)		Siehe Stellungnahmen 2.1 – 2.14.
4			
4.1	<p>Baumbestand, Stadtklima Mal wieder ein Bauvorhaben in Köln, bei dem Bäume gefällt werden sollen. Es macht mich so wütend! Der Klimanotstand wurde in Köln ausgerufen, aber es ändert sich nichts! Notstand bedeutet, es ist ernst! Wir alle müssen handeln, um die Erderwärmung zu bremsen. Als Stadt könnte Köln hier Vorreiter sein, Baumfällungen bei neuen Projekten verbieten zum Beispiel.... Stattdessen ändert sich nichts! Ein ernsthaftes Interesse für Alternativen ist nicht vorhanden, wie man schon bei dem Bauplan für die</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahmen 1.13, 1.14 und 1.15.

	<p>Bonner Straße gesehen hat. Notstand heißt: Baumfällungen um jeden Preis! stoppen. Man kann auch so bauen, dass der alte Baumbestand erhalten bleibt! Warum wird es nicht getan??? Ersatzpflanzungen sind ein Witz, 1. weil diese jungen Bäume natürlich nicht so viel CO2 binden wie alte und 2. weil die Stadt sich nach der Anschaffung wenig um sie kümmert.</p> <p>In Zeiten des Klimawandels wachsen junge Bäume nicht selbstverständlich nach, ihnen fehlt Wasser. Das müssen dann wieder die Bürger kompensieren, indem sie sich zum Gießen von Bäumen treffen. Es nervt so! Bäume zu pflanzen kostet viel Geld. Jede Fällung von Bäumen ist also eine Geldverschwendung.</p> <p>Ich wünsche mir eine Stadt, die sich ernsthaft, nicht nur auf dem Papier, für Klimaschutz interessiert und danach handelt, jeden Tag, bei jedem Projekt!</p> <p>Jeder Baum wird benötigt, jede entsiegelte Fläche wichtig, um die Stadt noch lebenswert zu halten. Bitte nicht so kurz denken. Der Campus ist nicht so wichtig wie die Tatsache, dass man in Köln bald nicht mehr leben möchte, weil es komplett überhitzt ist.</p>		
5			
5.1	<p>Gebäudehöhen, Verschattung Das im Eigentum unserer Mandantschaft stehende Grundstück grenzt östlich unmittelbar an das Plangebiet an. Das Objekt steht unter Denkmalschutz, gleichermaßen wie die dazwischen liegende Mauer. Unmittelbar auf der Höhe des Grundstücks unserer Mandantschaft soll ein Gebäude mit Flachdach und einer Gebäudehöhe (GH) von 55,3 m über Normalhöhennull (NHN) errichtet werden. Daher bestehen erhebliche Bedenken mit Blick auf</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Bei dem Gebäudeteil mit einer Gebäudehöhe von 55,3 m über NHN handelt es sich um den geplanten Veranstaltungssaal. Aufgrund denkmalpflegerischer Belange (Freistellung und Sicherung der Grenzmauer) wurde der Raum bei der Konkretisierung der Planung eingekürzt und ist jetzt mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze geplant.</p> <p>Er hält die nach BauO NRW erforderliche Abstandsfläche vollumfänglich ein.</p>

	<p>die Massivität dieses Objekts, welchem mutmaßlich nicht nur eine erdrückende Wirkung zukommen wird, sondern auch die Besonnung einschränken und die Lichtverhältnisse zum Nachteil unserer Mandantschaft erheblich verschlechtern wird. Dies gilt insbesondere aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude westlich vom Grundstück unserer Mandantschaft errichtet werden soll.</p>		<p>Für die auf dem Grundstück Kartäuserhof 17 bestehenden Gebäudkörper ergibt sich konkret folgendes Bild: Die Besonnungsdauer der Fenster in der rückwärtigen Fassade des Vorderhauses reduziert sich im Planfall um bis 1 Stunde und 21 Minuten (1. OG). Die im Planfall verbleibende Besonnungsdauer der Fenster am 21. März muss im 3. und 4. OG mit 4 Stunden und 1 Minute bzw. 4 Stunden und 10 Minuten weiterhin als hoch angesehen werden. Im 2. OG ergibt sich eine um 57 Minuten reduzierte Besonnungsdauer von 1 Stunden und 14 Minuten. Auch bei den untersuchten Varianten Geschossentfall bzw. Blockrandbebauung käme es im 2. OG zu reduzierten geringen Besonnungsdauern von 1 Stunde und 41 Minuten bzw. von 1 Stunde und 51 Minuten. Im 1. OG reduziert sich die Besonnungsdauer von 3 Stunden und 55 Minuten auf eine geringe Besonnungsdauer von 2 Stunden und 34 Minuten. Im Hinterhaus des EG ist eine unveränderte Besonnungsdauer von 2 Stunden und 39 Minuten festzustellen.</p> <p>Die denkmalgeschützte Grenzmauer hat in diesem Bereich eine Höhe von 53,4 m über NHN. Der Veranstaltungsraum überschreitet diese Höhe um maximal 2,1 m. Aufgrund des Abstands zur Grundstücksgrenze sind durch den Veranstaltungsraum keine erheblichen Verschlechterungen der Besonnungssituation zu erwarten.</p> <p>Siehe zudem Stellungnahmen 1.7 und 1.17.</p>
<p>5.2</p>	<p>Lärmimmissionen In dem Gebäudekomplex soll eine Bildungseinrichtung eingerichtet werden. Im Erdgeschoss soll ein Veranstaltungsraum für bis zu 140 Personen entstehen sowie eine Gastronomie mit einer Gesamtfläche von 230 qm nebst einer Fläche Außengastronomie mit 40 Sitzplätzen. Daher befürchtet unsere Mandantschaft eine erhebliche Lärmbelästigung. Es besteht die begründete Sorge, dass geltenden Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm nicht eingehalten werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	<p>Im Verfahren wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das die Auswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet und die umgebende Bebauung untersucht und Lärmschutzmaßnahmen formuliert.</p> <p>Im Gutachten wird auch der mögliche Lärm des Veranstaltungsraums, der Außengastronomie und der haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Zudem werden die Emissionen der Tiefgarage, der auf den Dächern befindlichen technischen Anlagen sowie die Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs auf die bestehende und geplante Wohnnutzung ermittelt und bewertet.</p>

	<p>halten werden. Es ist dringend erforderlich, dass diesbezüglich Maßnahmen getroffen werden und die Einhaltung dieser Werte sichergestellt wird. Für das Grundstück unserer Mandantschaft müssen die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Werte zwingend eingehalten werden, nämlich von 55 dB(A) im Tageszeitraum und 40 dB(A) im Nachtzeitraum. Dies gilt nicht nur mit Blick auf die Außengastronomie, sondern insbesondere auch mit Blick auf (musikalische) Veranstaltungen. Hier muss auch berücksichtigt werden, dass nach Schluss der Veranstaltung 140 Personen das Gelände verlassen, sich unterhalten und mit ihren PKW die umliegenden Straßen befahren. Im Übrigen wird laut der Schallimmissionsprognose der Thor Bauphysik GmbH & Co. KG aus Bergisch Gladbach vom 08.03.2022 ein Innenpegel bei Veranstaltungen von rund 80 dB(A) erwartet.</p>		<p>Der geplante Veranstaltungsraum ist für bis zu 140 Personen ausgelegt. Er soll vorrangig für Vorträge, Lesungen und Diskussionen genutzt werden. Für diese Nutzung wird im Gutachten ein Innenpegel von 85 dB(A) berücksichtigt.</p> <p>Die Veranstaltungen sowie der Betrieb der Außengastronomie werden in zeitlicher Hinsicht auf den Tageszeitraum begrenzt werden. Dies ist durch eine entsprechende textliche Festsetzung sichergestellt. Mit der Festsetzung wird explizit dem besonderen Anspruch auf nächtliche Ruhe Rechnung getragen werden. Bautechnische Vorgaben, wie z.B. die Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Fenster zum Veranstaltungsraum, sind als umzusetzenden Maßnahmen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte bei Umsetzung der Maßnahmen an allen Immissionspunkten eingehalten bzw. unterschritten werden. An den betrachteten Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes werden im Tagzeitraum maximal 55 dB(A) und im Nachtzeitraum maximal 39 dB(A) erreicht. Somit werden sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) an den betrachteten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten. Die Einhaltung der Werte wird zudem durch die entsprechende textliche Festsetzung 7.5 sichergestellt. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weitergehenden Regelausnahmen erforderlich.</p> <p>Die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p>
<p>5.3</p>	<p>Verkehrsbelastung Generell besteht die Sorge einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung, insbesondere des Kartäuserhofs. Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt derzeit über den Kartäuserwall,</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Die Erschließung für den Kfz-Verkehr inkl. Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über den Kartäuserwall. Eine Zusatzbelastung für den Kartäuserhof ergibt sich durch die Einbahnstraßenregelung am Kartäuserwall lediglich für den Zielverkehr des Vorhabens (Hin-</p>

	<p>der als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung zur Ulrichgasse Nord-West über den Sachsenring und Kartäuserhof erreicht wird. Daher ist mutmaßlich aufgrund des erheblichen Umfangs des Plangebiets mit einer massiven Mehrbelastung zu rechnen, da insbesondere die Kartäusergasse ausdrücklich nicht zur Erschließung genutzt werden soll.</p>		<p>wege zum Plangebiet). Analog zu den bestehenden Verkehrsverhältnissen teilt sich der Zielverkehr daneben auf mehrere Routen auf (Anfahrt u. a. auch über den Sachsenring). Die Zusatzbelastungen für den Kartäuserhof sind damit gering und liegen während der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde bei max. lediglich ca. 10 Fahrzeugen.</p> <p>Zusätzlich berücksichtigt der Planfall (Verkehrsverhältnisse nach der Realisierung des Vorhabens) im Gutachten einen kritischen Fall. Demnach wurde bei der Berechnung der vorhabenbedingten Zusatzverkehre von einer hohen Auslastung der Veranstaltungsräume ausgegangen. Insgesamt werden so in Summe aller Nutzungen 13 Fahrten im Quell- und 16 Fahrten im Zielverkehr (Morgenspitze) bzw. 29 Fahrten im Quell- und 30 Fahrten im Zielverkehr (Abendspitze) erzeugt. Diese Fahrten verteilen sich auf die verschiedenen An- bzw. Abfahrtsrouten. Durch den kritischen Ansatz ist davon auszugehen, dass das alltägliche Verkehrsaufkommen des Plangebietes die im Gutachten vorgestellten Werte nicht übersteigt.</p>
5.4	<p>Denkmalschutz Im Übrigen muss berücksichtigt werden, dass sowohl die Mauer als auch die Objekte unserer Mandantschaft sowie einige weitere Objekte entlang des Kartäuserhofs unter Denkmalschutz stehen. Die denkmalschutzrechtlichen Schutzvorschriften müssen bei jedweder Planung daher zwingend berücksichtigt werden. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Denkmalschutz in öffentlich-rechtlicher Sicht unter bestimmten Voraussetzungen Dritten Umgebungsschutz vermitteln kann.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme 1.5.</p>
6			
6.1	<p>Stadtklima, Einfügung Wie im Jahre 2020 bereits beschrieben, finden wir, dass die Bebauung nicht ins Umfeld passt und aus heutigen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen 1.3, 1.7 und 1.15.</p>

	Klimaperspektiven nicht aktuell ist. Hierzu weisen wir auf unsere Stellungnahme aus dem Jahr 2020 hin.		Die Stellungnahmen aus dem Jahr 2020 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) werden in einem separaten Dokument abgewogen.
6.2	Verschattung Zum Thema Besonnung/Verschattung stellen wir gerne unsere Terrassen Fotos aus 35 Jahren zur Verfügung. Jeder Experte wird aus der Art der Bepflanzung die Art der Besonnung ablesen können. Die Tomaten werden gerade rot.	Kenntnisnahme	Für die auf dem Grundstück Kartäuserhof 11 bestehenden Gebäudkörper ergibt sich konkret folgendes Bild: Die Besonnungsdauer der Fenster in der rückwärtigen Fassade des Vorderhauses reduziert sich im Planfall um bis zu eine Stunde und 10 Minuten (2. OG). Die im Planfall verbleibende Besonnungsdauer der Fenster am 21. März muss im 3. OG mit 4 Stunden und 25 Minuten weiterhin als hoch angesehen werden. Im 2. OG ergibt sich eine um eine Stunde und 10 Minuten reduzierte, aber immer noch mittlere Besonnungsdauer von 3 Stunden und 15 Minuten. Im 1. OG reduziert sich die Besonnungsdauer geringfügig um 4 Minuten von 1 Stunde und 18 Minuten auf eine 1 Stunde und 4 Minuten. Siehe auch Stellungnahme 1.17.
6.3	Lehrküche und Veranstaltungssaal Wir möchten, dass die Lehrküche und der Veranstaltungssaal nicht hier auf der an den Kartäuserhof angrenzenden Seite umgesetzt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Siehe Stellungnahme 2.14.
6.4	Wir stimmen vollumfänglich den Stellungnahmen von 1, 2 und 7 zu.		Siehe Stellungnahmen 1, 2 und 7.
7			
7.1	Umweltprüfung Eine formale Umweltprüfung mit Umweltbericht ist - weil nach dem Baugesetzbuch im vorliegenden Fall wohl entbehrlich – nicht erfolgt. Dennoch mahne ich an, eine solche Prüfung in Auftrag zu geben angesichts der geplanten massiven Bebauung des Areals, deren klimatische und sonstige Auswirkungen über Jahrzehnte die nachbarliche Umgebung belasten werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	In einem Bebauungsplanverfahren, das im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, wird von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen. Dies ist eine Verfahrenserleichterung, die das BauGB im Rahmen der Verfahrenswahl ermöglicht. Auch wenn keine förmliche Umweltprüfung stattfindet, werden die durch die Planung betroffenen Belange des Umweltschutzes im weiteren Verfahren ermittelt und sachgerecht unter – und gegeneinander abgewogen.

		<p>Gegebenenfalls werden die Planung im notwendigen Maß angepasst sowie Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt und festgesetzt.</p> <p>Für das Verfahren wurden folgende Gutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung zu untersuchen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG - Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung 2. Baumkontrolle 3. Biotoptypenkartierung 4. Baugrunduntersuchung 5. Laboranalyse Boden 6. Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser im Grünflächenbereich 7. Gutachten zur Erkundung des Bestandsflachbaus 8. Überflutungsnachweis 9. Klimagutachten 10. Energiekonzept Entwurfsplanung 11. Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept 12. Schallimmissionsprognose 13. Besonnungsstudie 14. Gutachten zu möglichen Störeinwirkungen durch Kfz-Scheinwerfer im Bereich der TG-Ausfahrt 15. Archäologische Sachverhaltsermittlung 16. Stellungnahme zur möglichen Grundwasserbeeinflussung <p>Auch wenn bei den sogenannten beschleunigten Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig sind, gilt gleichwohl die Baumschutzsatzung mit dem Erfordernis der Kompensation. Minderungsmaßnahmen z.B. Herstellung von Dachbe-</p>
--	--	--

			<p>grünungen, Baumpflanzungen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Umsetzung wird durch den Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme 1.15.</p>
7.2	<p>Bestandsbäume, Begrünung</p> <p>Die Stadt Köln macht sich völlig unglaubwürdig, wenn sie die Bevölkerung einerseits mit einem Flyer namens „GRÜN hoch 3“ zu animieren versucht, sich bei ihren Mitarbeitern „Unterstützung bei Entsiegelung und Begrünung“ zu holen, aber andererseits das vorliegende Bauvorhaben durchwinkt, bei dem es gerade um gegenteilige Maßnahmen geht.</p> <p>Das Planungsareal ist nicht nur mit 39 Bäumen, davon 16 die der Baumschutzsatzung unterstehen, bewachsen, die überwiegend weichen müssen, also gefällt werden sollen, sondern ist zu - geschätzt - einem Viertel mit Rasen bewachsen, also nicht versiegelt, wo im Sommer u.a. Kurse mit Freiübungen etc. abgehalten werden. Bis als Ersatz zu pflanzende wegen der darunter liegenden Tiefgarage allerdings kleinere Baumexemplare einen - allerdings geringeren - Wirkungsgrad als Luftfilter entfalten können, werden abgesehen von der baumlosen Bauzeit vermutlich 10-15 Jahre vergehen.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die Umsetzung des Vorhabens soll in zwei unmittelbar aufeinander folgenden Bauphasen erfolgen. In der ersten Phase werden der Neubau für das Haus der Bildung („Bildungseinrichtung“) mit dem Eckgebäude zum Kartäuserwall („Wohnen / Gewerbe“) und anteilig Tiefgaragenflächen errichtet. In der zweiten Bauphase sollen nach Abriss des Bestandsgebäudes die Gebäude des Bereichs „Wohnen / Verwaltung“ und weitere Tiefgaragenflächen realisiert werden.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, alle Pflanzmaßnahmen nach Maßgabe des Freianlagenplans spätestens in der auf die Fertigstellung des gesamten Vorhabens folgenden Vegetationsperiode herzustellen sowie dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Dachbegrünungen werden in der nach Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode realisiert.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme 1.13.</p>
7.3	<p>Versiegelung, Begrünung</p> <p>Wie Hohn liest sich unter diesem Aspekt der Text im Kölner Stadt-Prospekt: „Machen Sie Köln ein Stück grüner! Lassen Sie sich die Begrünung Ihres Daches, Ihrer Fassade oder zu entsiegelnden Fläche bezuschussen! Ein Gewinn für Stadtklima, Gebäude, Umwelt und Lebensqualität. Jedes Mehr an Grün bedeutet einen Gewinn für das Stadtklima und verbessert die Wohn- und Lebensqualität. Jede Begrünungsmaßnahme verringert die sommerliche Hitzebelastung, verbessert die Staubbindung, erhöht die</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Siehe auch Stellungnahme 1.8.</p> <p>Die Begrünungsmaßnahmen und deren dauerhafter Erhalt sind im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem wird ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt abgeschlossen, der die Umsetzung der Maßnahmen sicherstellt.</p>

	<p>Verdunstungskühlung und schafft neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die begrünten Flächen halten das Regenwasser zurück...“</p> <p>Dass dennoch ein Vorhaben genehmigt werden soll, bei dem sich im Vergleich zum Bestand der Anteil bebauter/unterbauter befestigter Flächen von 50 % auf 80 % vergrößert, ist mehr als bemerkenswert.</p> <p>An einer Stelle der Unterlagen heißt es „Das ... formulierte Ziel 40 bis 50 % der Fläche des Plangebietes als begrünte Freifläche mit Bodenanschluss auszuweisen, wird nicht erreicht. U.a. intensive Dachbegrünung wird die Auswirkungen eines höheren Versiegelungsgrades mindern“. Wie stark – bleibt offen.</p> <p>Wer überwacht, ob die Dachbegrünungspflanzen anwachsen und so ihre ihnen zugeschriebene Aufgabe erfüllen können?</p>		
7.4	<p>Spielplatz Die unter 300 qm große Spielplatzecke dürfte im schattigsten Bereich der Fläche liegen. Im Sommer ganz schön. Im übrigen Jahr dunkel und nicht einladend.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Der im Rahmen der Mehrfachbeauftragung ausgewählte Planungsentwurf ermittelte die Lage des Spielplatzes . Er liegt geschützt im nördlichen Grundstücksteil angrenzend an das bestehende Außen Gelände der Kindertagesstätte. Die südlichen Freiflächen (Hof) dienen der Erschließung der Gebäude.</p> <p>Der Spielplatz verfügt je nach Tages- und Jahreszeit über besonnte und / oder verschattete Bereiche, um den unterschiedlichen Anforderungen an Aufenthaltsqualität gerecht zu werden. Darüber hinaus existieren keine verbindlichen Vorgaben zu minimalen Besonnungszeiten von Spielflächen.</p>
7.5	<p>Verkehrszählungen, Verkehrsbelastung, Stellplätze Zum Verkehrsgutachten ist anzumerken, dass die Zählungen während der Coronazeit vorgenommen wurden, ohne dass eine Parallelberechnung mit höherem fiktivem Ver-</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Quellverkehre sind Verkehre, die vom Plangebiet ausgehen; Zielverkehre sind Verkehre, die das Plangebiet erreichen.

<p>kehrfluss erfolgt ist. Die Berechnungen sind in der vorliegenden Form unbrauchbar. Im Programm der Melancthon-Akademie des Jahres 2020 heißt es zu Beginn, dass auch vermehrt online Kurse durchgeführt würden, damit gab es in dieser Zeit weniger Präsenzkurse und damit geringere Anforderungen an Parkplätze und insgesamt weniger Verkehr um das zu bebauende Grundstück.</p> <p>Mir ist nicht klar geworden, was von den Verfassern mit „Quellverkehr“ und „Zielverkehr“ gemeint ist.</p> <p>Dem Gutachten konnte ich nicht entnehmen, inwieweit der Parkplatz-Suchverkehr in irgendeiner Weise berücksichtigt wurde. Dieser kann selbstverständlich nur fiktiv berechnet werden.</p> <p>Es gibt jetzt - soweit bekannt derzeit 46 Parkplätze, die überwiegend von Mitarbeitern und Kursteilnehmern der Akademie benutzt werden. Soweit die Gutachter mutmaßen, dass wegen der kostenfreien Parkmöglichkeit auch Fremde ihre PKW dort abstellen würden, ist das mit meinen Beobachtungen von gegenüber nicht vereinbar oder nur extrem ausnahmsweise. Die meisten potenziellen Nutzer gehen wohl davon aus, dass dort Kontrollen stattfinden.</p> <p>Also bisher fand jede/r Kursteilnehmende fast zu jeder Zeit einen Stellplatz. Demnächst besteht Konkurrenz zwischen einer viel größeren Anzahl an Parkinteressenten: Kurselftern, Kursteilnehmer, Kirchenmitarbeitern – wie vielen eigentlich? – Wohnungsmietern. Deren Besucher und Gastronomiebesuchern. Wer nun mit dem Auto anreist, wird mehrfach um die TG-Einfahrt kreisen in der Hoffnung, dass er/sie anderswo fündig wird oder bei der nächsten Vorbeifahrt ein Platz frei sein könnte. Dieser</p>		<p>Der bestehende Parksuchverkehr ist über die Verkehrszählungen in das Gutachten eingeflossen. Die Berücksichtigung des Parksuchverkehrs erfolgt über die im Bestand durchgeführte Verkehrserhebung an insgesamt acht Kontenpunkten im Umfeld des Plangrundstückes. Alle Fahrzeuge in der Anfahrt des Plangrundstückes werden damit automatisch erfasst und in den weiteren Berechnungen berücksichtigt.</p> <p>Die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl erfolgte nach der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Köln. Insgesamt ergibt sich ein voraussichtlicher tatsächlicher Stellplatzbedarf von 46 Stellplätzen für das gesamte Vorhaben. Dabei wurden Abschläge u. a. für die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigt. Auf diese Weise soll ein Überangebot an Stellplätzen vermieden und ein Rahmen für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten geschaffen werden. Die erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen kann in der Tiefgarage, die insgesamt 50 Pkw-Stellplätze umfasst, untergebracht werden.</p> <p>Zusätzlich wurde der voraussichtliche Stellplatzbedarf über die Verkehrserzeugungsberechnung mit der geplanten Stellplatzanzahl abgeglichen. Hier zeigt sich eine große Übereinstimmung zwischen dem Bedarf auf Grundlage der Verkehrserzeugungsberechnung sowie nach Stellplatzsatzung.</p> <p>Die nachzuweisende Anzahl an Behindertenparkplätzen ist in der Planung berücksichtigt. Der Nachweis und die Prüfung erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen für den Entfall der Stellplätze während der Bauphase werden im Rahmen der Baugenehmigung getroffen. Auf bauleitplanerischer Ebene sind keine Vorgaben zu treffen.</p> <p>Siehe Stellungnahmen auch 1.9, 1.10 und 2.10.</p>
--	--	---

	<p>Verkehr, der sich vorab kaum erfassen lassen wird, wird die Luftqualität verschlechtern, die Verkehrsmenge steigern, zu Staus führen und die Straße Kartäuserwall verstopfen. Eine nur gleichbleibende Anzahl von Stellplätzen wie bisher ohne Erhöhung halte ich für völlig undenkbar.</p> <p>Es gibt viele Autos - immer noch - und es gibt Regentage, an denen niemand, so grün er auch eingestellt sein mag, aufs Rad steigt. Es gibt Behinderte, die aufs Auto angewiesen sind.</p> <p>Ein jetzt bereits attestiertes Leistungsdefizit der Kapazität wird sich mit Änderung der Ampelphasen nicht so einfach ausgleichen lassen, zumal die betroffenen Straßen, z. B. Brunostraße nur von sehr kurzer Länge sind und kaum mehr als 6 Autos hintereinander wartend aufnehmen kann.</p> <p>Erwähnt wird zwar die Bauphase mit dem Wegfall sämtlicher Parkmöglichkeiten auf dem Baugelände, welche „geeigneten Kompensationsmaßnahmen“ dann aber ergriffen werden sollen oder könnten, bleibt offen.</p>		
7.6	<p>Verschattung, Verminderung Lebensqualität, Wertverlust</p> <p>Das Besonnungsgutachten ist ein Trauerspiel. Die Häuser am Kartäuserhof, sofern sie im Sommer noch eine kurze Besonnungsphase haben, werden im Winter ganz im Dunklen liegen und fast kein Tageslicht mehr bekommen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Verschattung</p> <p>In einem Besonnungsgutachten wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnung/Verschattung der Nachbargrundstücke nach den geltenden Normen ermittelt. Die Veränderung bei der Tagesbelichtung der in der Nachbarschaft lebenden und arbeitenden Menschen wird insgesamt als zumutbar eingestuft. Geringe Verbesserungen der Besonnungszeiten an der Nachbarbebauung bei den betrachteten Varianten Geschossentfall und Blockrandbebauung stehen nicht im Verhältnis zu der jeweiligen Verringerung an</p>

	<p>Die Lebensqualität sinkt rapide, der Immobilienwert im gleichen Maß.</p>		<p>Wohnraum bzw. sozialer Infrastruktur / ergänzender Nutzungen durch die Varianten, zumal die betrachteten Wohnungen in der Nachbarschaft in der Regel „durchgesteckt“ sind und zusätzlich über straßenseitig belichtete Aufenthaltsräume verfügen. Siehe auch Stellungnahme 1.17.</p> <p>Wertverlust Etwaige durch einen Bebauungsplan ausgelösten Verkehrswertverluste von Grundstücken außerhalb des Plangebiets sind grundsätzlich nicht abwägungsrelevant und von der Gemeinde somit nicht zu berücksichtigen. Anderes gilt nur dann, wenn in abwägungsbeachtlicher Weise die bauliche Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke respektive private Nutzungsrechte durch einen „heranrückenden“ Bebauungsplan beeinträchtigt werden. Dies ist hier jedoch nicht zu erkennen. Insbesondere sind keine bzw. nur geringe vorhabenbedingte Verschattungswirkungen zu erwarten, die sich allenfalls marginal auf den Verkehrswert der benachbarten Grundstücke auswirken werden.</p>
<p>7.7</p>	<p>Ausleuchtung durch TG-Ein- und Ausfahrt Das „Leucht“-Gutachten zur Aufhellung der gegenüber liegenden Immobilien durch die TG-Ausfahrt geht von einer zumutbaren Ausleuchtung durch die Fahrzeuge aus, da sich gegenüber in ca.10 m Abstand ein Bistro, also Gewerbe, befindet.</p> <p>Nicht berücksichtigt wird die Option, dass bei zunehmend schlechterer Vermietbarkeit von Flächen in Nebenstraßen an Gewerbetreibende, die an vielen Stellen schon Realität ist, bei den Räumen eine Umnutzung hin zu behindertengerechten stufenlos erreichbaren Wohnräumen stattfinden kann, was ich durchaus in Erwägung ziehe. Ist dann auch das geschätzt 200-malige tägliche Ausleuchten der Räume durch den Ausfahrverkehr noch hinzunehmen? Inwiefern basieren die Berechnungen auf den tatsächlichen Bauplänen?</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Für eine mögliche Störwirkung durch Kfz-Scheinwerfer wurde ergänzend eine Simulationsberechnung durchgeführt. Lichtbelästigungen durch den öffentlichen Verkehr oder andere öffentliche Beleuchtungsanlagen, welche den Straßenverkehr betreffen, wie zum Beispiel Straßenbeleuchtung oder Ampelanlagen werden allgemein hin als für den Anwohner hinzunehmen eingestuft. Anlagen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes und Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen werden daher explizit aus dem Anwendungsbereich des Lichterlass NRW ausgeschlossen. Daher wurde im Rahmen der Untersuchung als Grundlage für eine Abwägung nur festgestellt, inwiefern von Immissionsorten (Fenstern zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) des benachbarten Gebäudes ein direkter Blick in die Scheinwerfer eines fahrenden bzw. parkenden Fahrzeugs möglich ist.</p>

	<p>Das Gutachten geht unmittelbar vor Erreichen des Straßenniveaus der Autos von einem Plateau von 6 m Länge ohne Steigung aus. Die Autos leuchten demnach überwiegend geradeaus auf das gegenüberliegende Fenster der jetzigen Gewerbeeinheit, während bei einem kürzeren ebenen Stück die Hinterräder tiefer liegen, also im Anstieg begriffen sein würden und die Autos nach schräg oben ihr Licht verstreuen. Dann wäre auch die Rückseite des Wohnhauses Sachsenring 10 vom Lichtkegel erfasst und trotz des ca. 23 m weiten Abstandes bei jeder Ausfahrt im Dämmer – oder Nachtlicht tangiert. Ich bitte hier um Erläuterung, auch inwieweit eventuell schon beim Befahren der aufwärtsführenden Rampe der Lichtstrahl aus der Tiefgarage heraus nach schräg oben weisen wird.</p> <p>Wäre eine Umplanung mit dem Ziel, die Ausfahrt der TG zur Seite hin ausgerichtet auf das eigene Grundstück des Bauherrn zu verlagern, durchführbar?</p>		<p>Hier wurde auch die existierende gewerbliche Nutzung als Immissionsort berücksichtigt. Bei der als gewerbliche Nutzung einzustufenden Bebauung Kartäuserwall 47 werden hiernach die Werte für eine maximale Raumaufhellung von kleiner 3 lux ermittelt. Hiermit werden die Immissionsrichtwerte der Lichtrichtlinie NRW, die vergleichend herangezogen werden, für ein Gewerbegebiet und für ein Kerngebiet tags und nachts eingehalten. Selbst für eine unterstellte „reine Wohnnutzung“ würden die Immissionsbegrenzungen zum Tageszeitraum eingehalten werden.</p> <p>Zum Nachtzeitraum wird der Wert für Wohnnutzungen im Wohn- bzw. Mischgebiet überschritten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass für maximal 5 Fahrten in der meist frequentierten Stunde (vgl. schalltechnische Untersuchung) auftreten. Im Übrigen ist es den Angrenzern im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes zuzumuten, Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe – wie das Schließen von Jalousien, Rollläden oder Vorhängen - zu ergreifen (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 12.5.2003 oder OVG Lüneburg, Urteil vom 26.2.2003). Für die jetzige gewerbliche Nutzung werden die Immissionsbegrenzungen der Lichtrichtlinie (hilfsweise herangezogen) komplett eingehalten.</p> <p>In den Anlagen zum Gutachten zur möglichen Störeinwirkung durch Kfz-Scheinwerfer im Bereich der TG-Ausfahrt sind die Pläne entsprechend ihrer Quelle und ihres Planstandes benannt. Die Untersuchungen basieren auf dem Stand der Vorentwurfsplanung, die einen worst-case-Ansatz verfolgen. Mit der Fortschreibung der Planung hat sich die Rampenführung und -neigung geringfügig verändert. Unter anderem wurde die horizontale Aufstellfläche am Rampenausgang verkürzt. Die Auswirkungen der Veränderungen wurden inzwischen gutacherlich geprüft. Die Aussagen in dem Gutachten zu möglichen Störwirkungen durch Kfz-Scheinwerfer (Stand 27.01.22, Druckdatum 22.03.22) haben weiterhin Bestand. Tendenziell hat sich die Situation eher verbessert.</p>
--	---	--	---

		<p>In der Untersuchung wurde die maßgebliche Beleuchtungssituation dargestellt. Die Untersuchung des Lichtstrahls beim Aufwärtsfahren der Rampe wird im Gutachten nicht untersucht. Gemäß Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung ist ab einer Entfernung zwischen Fahrzeug-Scheinwerfer und Wohnbebauung von 25 m sichergestellt, dass eine Raumaufhellung von 1 lux nicht überschritten wird. Die rückwärtigen Fassaden der Wohnbebauung Sachsenring 10 befinden sich mit ca. 23 m in einer geringfügig kürzeren Entfernung zur Tiefgaragenein- und -ausfahrt. Da es sich in der vorliegenden Situation um eine vergleichsweise geringfügige Unterschreitung des Abstandes handelt und zudem insbesondere zu berücksichtigen ist, dass sich die maßgeblichen Fenster der Wohnnutzungen am Sachsenring erst in einer Höhe ab dem 1. Obergeschoss befinden, sind Störwirkungen durch die Kfz-Scheinwerfer unwahrscheinlich.</p> <p>Für die Tiefgaragenzufahrt wurden im Vorfeld unterschiedliche Lagen und Ausführungen untersucht. Eine Verlegung der Rampe in Richtung Norden würde zu Verkehren auf der ansonsten autofreien Platzfläche führen; die Aufenthaltsqualität würde erheblich sinken. Der Zu- und Ausfahrtsbereich an der jetzt festgesetzten Stelle überzeugt durch seine städtebauliche Einfügung in die Kubatur.</p>
--	--	--

2. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB)

Gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB wurden die TöB über die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes schriftlich benachrichtigt. Im Zeitraum der Offenlage sind drei Stellungnahmen eingegangen. Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen zusammenfassend inhaltlich dokumentiert. Daran anschließend wird in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Entscheidung durch den Rat mit Begründung sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
8	Landesbetrieb Straßenbau NRW		
8.1	Es bestehen keine Bedenken	Kenntnisnahme	–
9	GASCADE Gastransport GmbH, WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH, OPAL Gastransport GmbH & Co. KG		
9.1	Es bestehen keine Bedenken im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen, da diese/unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme	–
10	Stadtentwässerungsbetriebe Köln - AöR		
10.1	Aus entwässerungstechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	–